

3.15.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2019. december 18-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, 35550/0/A/19** helyrajzi számú 89 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A társasházban összesen 24 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 4 db albetét, amelyekből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1.818/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2014. április 1. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Supremum Service Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.; cégjegyzékszám: 01 09 996580; adószám: 24226882-2-42; képviseli: Mándi Árpádné ügyvezető), aki a 2014. április 1. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott a helyiség birtokába, pályázaton kívül. A bérleti szerződés egy alkalommal sem került meghosszabbításra. A helyiséget háztartási és szórakoztató elektronikai cikkek javítása és raktározás céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **97.548,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiségben a falak festettek, vizes helyiségben és a raktár konyha részében csempézett, a padló kerámiával burkolt, állapotuk jó. A nyílászárók közepes állapotú fa szerkezetű ablakok, az utcafronti nyílászárók redőnnyel felszereltek. 2014-ben felújítás történt, melyet a bérlő végzett el. Az üzlet fűtését villanyfűtés biztosítja mennyezeti és fali hőleadókkal. A melegvizet villanybojler biztosítja. Az albetét önálló mérőórákkal rendelkezik: villany, víz és gázóra.

A bérlő a helyiség felújításának egy részét bérbeszámítás alapján végezte el a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 296/2014. (III.17.) számú határozata alapján. A döntésében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárult a Supremum Service Kft. által bérbe venni kívánt, Budapest VIII., 35550/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Horváth Mihály tér 2. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 89 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség felújításához, valamint hozzájárult továbbá a Supremum Service Kft.-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó 2.146.322,- Ft (nettó 1.690.017,- Ft + 456.305,- Ft Áfa) összegben 48 hónapon keresztül, amennyiben a kérelmező a bérleti szerződést megkötö, a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést. A bérlő a munkálatokat elvégezte, a bérleti díjba történő beszámítás megtörtént.

A 2014. április 1. napján kelt bérleti szerződés 21. pontja alapján előzetes hozzájárulás hiányában a bérlő semmilyen egyéb jogcímen nem követelheti a felújítás költségeinek megtérítését. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés megszűnése esetén az Önkormányzatnak megtérítési kötelezettsége nem keletkezne, tekintettel arra, hogy a bérbeszámítási időszak már letelt.

Összességében az ingatlan jó, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 18.280,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 282.450,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. A **Supremum Service Kft.** 2019. november 26. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására, további öt évre. A bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, kérte, hogy a bérleti díját 58.837,- Ft + ÁFA** összegre csökkentsék. Kérelmében előadta, hogy 2014-ben teljeskörű felújítást végeztek az ingatlanon, amelynek költsége megközelítőleg 8-10 millió forint volt. 2014-ben azonban csak nettó 1.690.017,- Ft került bérbeszámítással megtérítésre, 6 millió forintot Vállalkozásfejlesztési Alapítványtól kaptak. A jóváhagyott bérbeszámításon kívül a bérlő korábban további bérbeszámításra irányuló kérelmet nem terjesztett elő. Jelen kérelmében előadta továbbá, hogy a helyiséget szerették volna megvásárolni, ezáltal a felújítást úgy készítették el, hogy a helyiséget később sajátjukként használhatják.

A URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán György) által 2019. szeptember 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 10. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 45.180.000,- Ft (fajlagosan: 507.661,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a műhely, raktározás tevékenységekhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **225.900,- Ft.**

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

**Nem javasoljuk** a bérleti szerződés meghosszabbítását a **Supremum Service Kft.**-vel (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.; cégjegyzékszám: 01 09 996580; adószám: 24226882-2-42; képviseli: Mándi Árpádné) akként, hogy a bérleti díj csökkentésre kerül a bérlő által tett összegre, tekintettel arra, hogy a bérlő a felújítás miatt kérte a bérleti díj csökkentését, azonban az már bérbeszámítás útján megtértült.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján: „Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. *Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.*”

A bérleti idő meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti idő meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamaként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik. Tekintettel arra, hogy az eredeti bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálybalépése után keletkezett, de a törvény 11. § (10) bekezdésében meghatározott határidő [a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható] még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Továbbá, amennyiben versenyeztetés útján kerül a helyiség bérbeadásra, úgy fennáll annak a veszélye, hogy az eljárás eredménytelenül zárul, amely miatt az Önkormányzat elesik a helyiség után fizetendő bérleti díjtól. Ezen felül az Önkormányzatot terhelné a közös költség fizetési kötelezettség is, amely plusz kiadást jelentene. Amennyiben a szerződés meghosszabbításra kerül az Önkormányzat bevétele folyamatos lesz.

Fentiekre tekintettel a versenyeztetés nem javasolt.

Figyelemmel erre **javasoljuk**, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Supremum Service Kft.**-vel (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.; cégjegyzékszám: 01 09 996580; adószám: 24226882-2-42; képviseli: Mándi Árpádné) határozott időre, 2024. december 31. napjáig, háztartási és szórakoztató elektronikai cikkek javítása és raktározás céljára, **112.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezen az összegben történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. Ez az összeg egyebekben a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet. Tekintettel arra, hogy a bérlő által ajánlott bérleti díj mértéke jelentősen elmarad a számított bérleti díj összegétől, a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértékű, 112.950,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk a bérleti díj meghatározását.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértékűt jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, hogy a vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 12 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, 35550/0/A/19 helyrajzi számú 89 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a **Supremum Service Kft.**-vel (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.; cégjegyzékszám: 01 09 996580; adószám: 24226882-2-42; képviseli: Mándi Árpádné ügyvezető) **határozott időre (5 évre), 2024. december 31. napjáig háztartási és szórakoztató elektronikai cikkek javítása és raktározás céljára 58.837,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.****
- 2.) **hozzájárul, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, 35550/0/A/19 helyrajzi számú 89 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Supremum Service Kft.**-vel (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.; cégjegyzékszám: 01 09 996580; adószám: 24226882-2-42; képviseli: Mándi Árpádné ügyvezető) **határozott időre (5 évre), 2024. december 31. napjáig háztartási és szórakoztató elektronikai cikkek javítása és raktározás céljára 112.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.****

3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2019. december 18., 3.) pont esetében 2019. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt                      hirdetőtáblán                      honlapon

Budapest, 2019. december 11.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

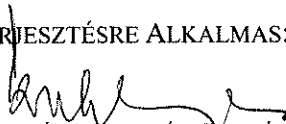
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ÉRZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

