

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 34. szám alatti helyiség bérleti jogának 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, Magdolna utca 34. szám alatti, 35353/0/A/2 helyrajzi számú 96 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 40 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 8 db albetét, amelyekből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.141/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2014. december 2. napján kelt bérleti szerződés alapján **Varnyú Csaba egyéni vállalkozó** (székhely: 1107 Budapest, Balkán utca 10. 3. em. 09.; adószám: 42120139-2-42; nyilvántartási szám: 5112947), aki a 2009. december 2. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott a helyiség birtokába pályázaton kívül. A bérleti szerződése egy alkalommal került meghosszabbításra. A helyiséget zöldség-gyümölcs, és élelmiszer – vegyes kereskedés, kereskedelmi tevékenység, üzlet (szeszarusítással) céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **119.502,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiség az ingatlan földszintjén helyezkedik el az épület bejáratától balra található. Nyílászárója fém szerkezetű, burkolata kerámia, állapota összességében közepes. Fűtése és hűtése klímákkal megoldott, melegvíz ellátása villanybojleres. A falak festettek és csempézettek. A helyiségben villanyóra és vízóra található. Összességében az ingatlan közepes, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 27.630,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 432.519,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, amelyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. **Varnyú Csaba egyéni vállalkozó** 2019. november 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására, további öt évre. Bérlőnek 2019. november 29. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 122.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán György) által 2019. október 14. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 24. napján jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 45.910.000,- Ft (fajlagosan: 478.180,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással tevékenységhez kapcsolódó 10 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **382.583,- 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 a HVT II. és HVT V. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

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.

*nk*

*AK*  
1

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 **Varnyú Csaba egyéni vállalkozóval** (székhely: 1107 Budapest, Balkán utca 10. 3. em. 09.; adószám: 42120139-2-42; nyilvántartási szám: 5112947) határozott időre, 2024. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, zöldség-gyümölcs, és élelmiszer – vegyes kereskedés, kereskedelmi tevékenység, üzlet (szeszarusítással) céljára, **191.292,- 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 fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. 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, 191.292,- 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 mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő 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

2024.12.27.

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, vagyongazdálkodással, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárat 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 meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, 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 fogalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, élelmiszer kiskereskedelem (szeszárosítással) céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 10 %.

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.) **hozzájárul**, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 34.** szám alatti, **35353/0/A/2** helyrajzi számú 96 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását **Varnyú Csaba egyéni vállalkozóval** (székhely: 1107 Budapest, Balkán utca 10. 3. em. 09.; adószám: 42120139-2-42; nyilvántartási szám: 5112947) **határozott időre (5 évre)**, 2024. december 31. napjáig **zöldség-gyümölcs, és élelmiszer – vegyes kereskedelem, kereskedelmi tevékenység, üzlet (szeszárosítással)** céljára **191.292,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegében, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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 leendő bérlő.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

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

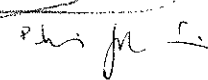
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2019. december 11.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

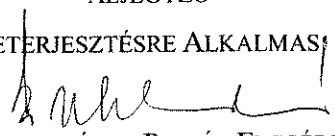
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS!

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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