

3. / 10.

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, Nagy Fuvaros utca 7. szám alatti helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

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

Készítette: Kardos Noémi

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, Nagy Fuvaros utca 7. szám alatti, 35033/0/A/25 helyrajzi számú 55 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 25 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 14 db albetét, amelyekből 12db lakás, 1db közszolgálati lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 5.442/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője az **ŐRIKE ÉS TÁRSA Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 9; cégjegyzékszám: 01 09 184181; adószám: 24821308-2-42; képviseli: Stelleg László, ügyvezető), aki a 2010. április 7. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott a helyiség birtokába, pályázaton kívül. A bérleti szerződés 2015. január 5. napján került meghosszabbításra 2019. december 31. napjáig. A helyiséget a bérlő raktározási tevékenység céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **35.020,- Ft/hó + ÁFA.**

Az értékelt ingatlant jelenleg raktárként használják, mely az épület pince szintjén helyezkedik el. Nyílászárói fém szerkezetűek, ablakai tele fém ablakok. Burkolata simított beton, állapota felújítandó. Állandó fűtése nincs, vízvételi lehetősége nincs. A falak festettek. A helyiségben villanyóra van, gáz és víz nincs bevezetve. A bejárati ajtó magassága 1,87 m, egy lépcsőfokkal feljebb 2,21 m.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 29.026,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 126.750,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. Az **ŐRIKE ÉS TÁRSA Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 9; cégjegyzékszám: 01 09 184181; adószám: 24821308-2-42; képviseli: Stelleg László ügyvezető), 2019. november 27. napján kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására, további öt évre. Bérlőnek 2019. november 30. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, **38.885,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán György) által 2019. október 6. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 8. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 8.550.000,- Ft (fajlagosan: 155.455,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **42.750,- Ft/hó.**

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.

1

**Javasoljuk** a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását az **ŐRIKE ÉS TÁRSA Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Nagyuvaros utca 9; cégjegyzékszám: 01 09 184181; adószám: 24821308-2-42; képviseli: Stellek László) határozott időre, 2024. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára, **38.885,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezen az összegén történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, illetve plusz bevételt is jelentene.

## **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.

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 bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

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

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

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

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 a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 7. szám alatti, 35033/0/A/25 helyrajzi számú 55 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához az ÓRIKE ÉS TÁRSA Kft-vel** (székhely: 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 9; cégjegyzékszám: 01 09 184181; adószám: 24821308-2-42; képviseli: Stellek László ügyvezető) határozott időre, 2020. január 1-től 2024. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenység céljára 38.885,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 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 megfizetését, 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: KARDOS NOÉMI 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



