

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: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33** helyrajzi számú 21 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A társasházban összesen 34 db albetét került kialakításra, amelyből 7 db van önkormányzati tulajdonban, 5 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1330/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2017. május 26. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 49-53. 6/53) aki a helyiséget bérleti jog átruházása keretében vette bérbe, pályázat nélkül. A helyiséget lakossági kisipari szolgáltatás (kéz-, és lábápolás, műkörmépítés és fodrászat) céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **33.850,-Ft/hó + ÁFA**.

A földszint belmagassága 2,4m a galéria belmagassága 1,9m a teljes belmagasság 4,3m. A gázon kívül minden közmű adott. A vizsgált ingatlan üzletterre és vizesblokkra osztott. A bejárati ajtó és ablak műanyag szerkezetű, jó-közepes állapotban. A belső harmonika ajtó műanyag szerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, járólappal burkolat a földszinten, hajópadló burkolat a galérián. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.477,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 128.969,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, amelyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 22. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 11.910.000,- Ft (fajlagosan: 567.143,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **59.550,- 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 HVT területre nem esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Fentiekre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezni kívánja a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását további öt évre.

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását Fényes Anna egyéni vállalkozó részére határozott időre, 2024. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, kisipari szolgáltatás (kéz-, és lábápolás, műkörmépítés és fodrászat)**

3. /16.

céljára, a számított bérleti díjon, azaz **59.550,- 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 ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlő továbbiakban is gondoskodna a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó Kt. határozat alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához 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 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 állapotodnak 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 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, lakossági kisipari szolgáltatás 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**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú 21 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását **Fényes Anna egyéni vállalkozóval** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 49-53. 6/53.) **határozott időre (5 évre)**,**

2024. december 31. napjáig, lakossági kisipari szolgáltatás (kéz,-és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat) **céljára a számított 59. 550,- 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 feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

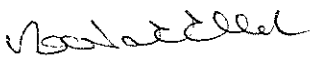
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) 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

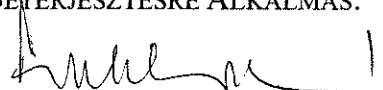
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

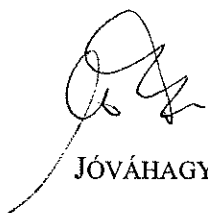
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BEJEGYZÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

