

3/25.

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, Teleki László tér 6. 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat)  
tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Teleki László tér 6. szám alatti, 35346/0/A/41** helyrajzi  
számú 174 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az  
ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A társasházban összesen 45 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van  
4 db albetét és amelyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad  
992/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2015. május 27. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Favorit Festék és  
Építőanyag Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Teleki tér 6.; cégjegyzékszám: 01 09 922047; adószám:  
14831337-2-42; képviseli: Farkas Jenő ügyvezető), amely a helyiséget üres ingatlanként vette bérbe,  
pályázat nélkül. A helyiséget festés és barkács üzlet céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása  
**155.093,- Ft/hó + ÁFA.**

A földszint, valamint galéria szintekből álló ingatlan jelenleg festéküzletként funkcionál, előtte  
vendéglőként üzemelt. A fűtés parapetes MIKA kazánról megoldott, a hőleadók acéllemez  
radiátorok. Az üzletben a biztonsági kamerarendszer kiépített. Az egyik irodában a bérlő galériát  
alakított ki, a másik irodában a galéria az alapító okiratban is szerepel.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 32.190,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 561.339,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége  
állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én  
lejár.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. augusztus 22. napján készített és Bártfai  
László független szakértő által 2019. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség  
forgalmi értéke 84.060.000,- Ft (fajlagosan: 503.351,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség számított havi nettó bérleti  
díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 6  
%-os szorzóval számítva **420.300,- 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 V. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

*Handwritten mark*

*Handwritten signature and number 1*

**A Favorit Festék és Építőanyag Kft.** 2019. december 6. napján kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti jogának meghosszabbítása tárgyában. A bérlő bérleti díj ajánlatot tett **210.000,- Ft/hó + ÁFA összegben**. A bérlőnek 2019. december 6. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

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 eszik 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 bérleti szerződés meghosszabbítását a **Favorit Festék és Építőanyag Kft.**-vel (székhely: 1086 Budapest, Teleki tér 6.; cégjegyzékszám: 01 09 922047; adószám: 14831337-2-42; képviseli: Farkas Jenő ügyvezető), 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig festés és barkács üzlet céljára **210.150,- 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 ezt az összeget, mert ez a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet, mivel nem sokkal több, mint az általa ajánlott bérleti díj.

## **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 bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételeit. 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 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 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 vagyonról 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 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 kereskedelmi tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződés meghosszabbításával 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, Teleki László tér 6.** szám alatti, **35346/0/A/41** helyrajzi számú 174 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a **Favorit Festék és Építőanyag Kft.-vel** (székhely: 1086 Budapest, Teleki tér 6.; cégjegyzékszám: 01 09 922047; adószám: 14831337-2-42; képviseli: Farkas Jenő ügyvezető), 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, **festék és barkács üzlet** céljára **210.150,- 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 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

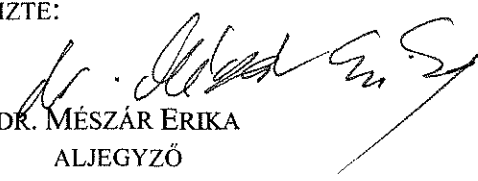
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

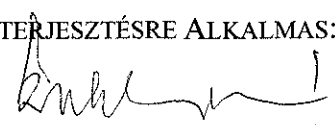
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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

