

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

18  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. január 16-ai ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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, Somogyi Béla utca 21.** szám alatti 36468/0/A/4 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2019. október 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az ingatlan utcafronti bejárata 220 cm bejárati magasságú, kétszárnyú, üvegezéssel rendelkező ajtó. A helyiség belmagassága 440 cm, közműhálózatok közül víz, közcsonna és villany kiépített, víz és villanyóra megtalálható, vízvételi lehetőség több helyen adott. Az ingatlan 2,85 x 4,90 cm méretű, fa tartószerkezetű, megfelelő műszaki állapotú galériával ellátott, alatta 215 cm, felette 205 cm belmagassággal.

A helyiség műszaki állapota összességében közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **4.988,- Ft/hó**.

**Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11.; nyilvántartási szám: 54222111; adószám: 55527385-1-42) 2019. október 28-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **használsruha-kiegészítők kiskereskedelme** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett 66.000,- Ft** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. november 14. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. november 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.300.000,- Ft** (513.708,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **kereskedelmi** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számítva havi nettó 56.500,- 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 III. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11.; nyilvántartási szám: 54222111; adószám: 55527385-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő **használsruha-kiegészítők kiskereskedelme** tevékenység

céljára, a kérelmező által ajánlott bérleti díjon, azaz **66.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, mivel a bérlő ajánlata meghaladja a számított bérleti díj értékét.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási 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 helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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 bérbeadási 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 bérbeadási 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, **kereskedelmi** tevékenység végzésére a bérleti díj szorzó 6 %.

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**

...../2020. (I.16.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat


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

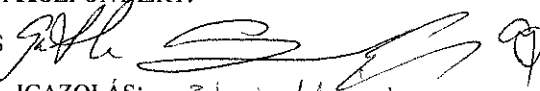
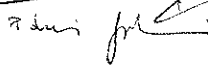

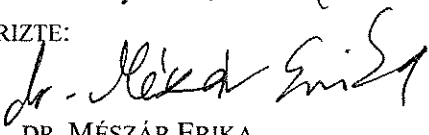
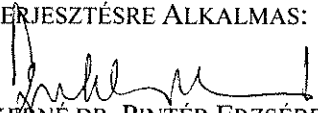

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti 36468/0/A/4 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11.; nyilvántartási szám: 54222111; adószám: 55527385-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **használsruha-kiegészítők kiskereskedelme** céljára **66.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 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 igazgató  
Határidő: 1.) pont esetében 2020. január 16., 2.) pont esetében 2020. február 28.

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, 2020. január 8.

  
**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

