

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

33.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. január 29-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József utca 47. 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, József utca 47.** szám alatti 35159/0/A/41 hrsz-ú, tulajdoni lapon 48 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben teljes egészében önkormányzati tulajdonban van.

A fenti helyiség 2017. július 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiség falai egyszerű diszperzites festésűek, csempézettek, jó állapotúak, fűtése házközponti, a burkolatok kerámia lapok. Az ingatlan üzlettérből, raktár és előtérből, vizesblokkból és az üzlethez tartozó loggia (árkád) részből áll.

Az ingatlan műszaki állapota közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége **20.091,- Ft/hó.**

**Párniczky Ádám egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 79. I. em. 14.; nyilvántartási szám: 52259889; adószám: 68792095-1-42) 2019. október 30-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **pólógrafika nyomtatása és netes kereskedelem (kereskedelmi)** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett 70.000,- Ft** összegben.

Ezt követően a **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42; képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) 2019. november 11. napján szintén bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárosítással)** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett 100.000,-Ft** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. november 20. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. november 26. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.380.000,- Ft** (507.946,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a

SKL

AK 1

forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **kereskedelmi** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számítva havi nettó 121.900,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az **élelmiszer kiskereskedelmi (szeszárosítással)** tevékenységhez kapcsolódó 10 %-os szorzóval **számítva havi nettó 203.166,- 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 nem esik HVT területre.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a bérleti díj meghatározására irányadó szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj az internetes kereskedelmi tevékenységre 60.950,- Ft, az élelmiszer kiskereskedelem (szeszárosítással) tevékenység esetében 101.583,-Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség versenyeztetés alapján történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a kérelmezők közül az egyik egyértelműen előnyösebb ajánlatot tett.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Párniczky Ádám egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 79. I. em. 14.; nyilvántartási szám: 52259889; adószám: 68792095-1-42) részére **pólógrafika nyomtatása és netes kereskedelem** tevékenység céljára, mivel a TAMAV IYRINI Kft. kedvezőbb ajánlatot tett.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42; képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **élelmiszer kereskedelem (szeszárosítással)** tevékenység céljára, **101.583,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, mivel a bérlő ajánlata egyértelműen kedvezőbb, mint a másik kérelmező ajánlata. Azért javasoljuk a szerződést határozatlan időre kötni, mert a bérlő határozatlan idejű bérleti szerződést kíván kötni és ez az Önkormányzat érdekével nem ellentétes.

## **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 helyiség mielőbbi bérbeadásával 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 bevételeit. 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 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, az **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárúsítással)** tevékenység végzésére a bérleti díj szorzó 10 %.

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.29.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, József utca 47. szám alatti 35159/0/A/41 hrsz-ú, tulajdoni lapon 48 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Párniczky Ádám egyéni vállalkozó (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 79. I. em. 14.; nyilvántartási szám: 52259889; adószám: 68792095-1-42) részére.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József utca 47. szám alatti 35159/0/A/41 hrsz-ú, tulajdoni lapon 48 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló**

helyiség bérbeadásához, a **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42; képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárosítással) céljára, 101.583,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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

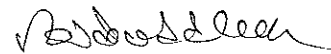
Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2020. január 29., 3.) pont esetében 2020. március 31.

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, 2020. január 22.



**Nováczki Eleonóra**

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETIGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

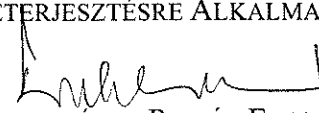
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:




DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



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