

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1. 5.  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. március 12-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Kardos Noémi 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 Üllői út 58.** szám alatti 36338 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú házban lévő üres, 34m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **lakóház, udvar** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2012. március 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 30 db önkormányzati tulajdonú albetét található, amelyből 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 26 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 I területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 2.261,- Ft/hó.

Az értékelt ingatlant a Futó utca felől lehet megközelíteni, melynek bejárata vas lemezajtóval van ellátva, ablakai pedig hungarocellel burkoltak. Bejárati nyílás magassága 1,60m, lépcső lejárati magassága 1,80m. A picébe 8 lépcsőfok vezet, mely csúszásmentes PVC lépcsőtakaróval burkolt. A belső tér boltíves, műanyag lambériával burkolt, a padló kerámiával burkolt. A vizeshelyiség csempézett, melyben a szaniterek kikötésre kerültek, és a csapok is leszereltek. Fűtési rendszer nincs kiépítve. Az ingatlan kisebb felújítás és korszerűsítés után hasznosítható.

A **Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. ¼. cégjegyzékszám: 01-09-175320, adószám: 24647308-2-43, képviselője: Szabó Györgyné ügyvezető) 2019. december 16. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **könyv kereskedelem tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 34000,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020.január 23. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. január 23. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.770.000,-Ft** (169.706,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **könyvárusítás** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 28.850,- Ft.**

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **Bakter Könyves Kft. Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. 1. 4., cégjegyzékszám: 01-09-175320, adószám: 24647308-2-43, képviselője: Szabó Györgyné

ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **könyvárusítás** céljára **34.000,- 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.

Az ingatlan.com. hirdetési oldalán az Üllői úton a Kálvin tér szomszédságában egy 49 m alapterületű közepes állapotú, utcafronti üzlethelyiséget találtunk, melynek a bérleti díját 170.000 Ft/hó díjban jelölték meg.

## **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 bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

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 bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát 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, könyvárusítás céljára igénybe venni kívánt helyiségre 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.

2

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (III.12.) számú határozata

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58.** szám alatti 36338.hrsz-ú, tulajdoni lapon **34 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. 1. 4., cégjegyzékszám: 01-09-175320, adószám: 24647308-2-43, képviselője: Szabó Györgyné ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **könyvárusítás** céljára **34.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
- 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: az 1.) pont esetében 2020.március 12., a 2.) pont esetében 2020.május 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. március 4.



**Nováczki Eleonóra**

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

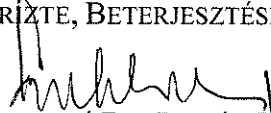
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

LÁTTA: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

VERES GÁBOR 

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

