



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. május 13.

.....<sup>1</sup>..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross utca 125. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt -

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság -

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság -

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság x

Városüzemeltetési Bizottság -

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság -

**Határozati javaslat:**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Baross utca 125.** szám alatti 35918/0/A/4 hrsz-ú, tulajdoni lapon, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. augusztus 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 61 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, és amelyből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az ingatlan közvetlen utcafronti bejáratral rendelkezik. A 215 cm magasságú, 75 cm széles fa szerkezetű, nagy üvegfelülettel rendelkező bejáratú ajtó előtt fém rács található, amely biztonságtechnikailag megfelelő. Az üzlet utcafronti részén a homlokzat burkolólapokkal fedett. Az egy helyiséggel rendelkező albetétben a közműrendszerek a gáz kivételével elérhetőek, a szemle

ÉRKEZETT 12<sup>00</sup>

2020 MÁJ 13.

Cf

Aug

időpontjában a villany közműmérő eltávolításra került, vízóra nem található. A fűtési rendszer nem kiépített, a meleg-víz ellátás eredetileg felső szerelésű kis teljesítményű elektromos vízmelegítővel volt megoldva. A falszerkezet jelentős része fa burkolólapokkal borított, a borítás nélküli részeken talaj menti vizesedésből adódó vakolathibák láthatók. A helyiség padozata gresslappal burkolt, megfelelő állapotú. A mennyezetten – vizesedés okozta – szerkezeti és esztétikai hiba nyomai nem láthatóak. A belső tér 422 cm magas, állógaléria kiépíthető.

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, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 9.432,- Ft/hó.

**Kiss Anikó egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Villám utca 19.; nyilvántartási szám: 54626890; adószám: 55884765-1-42) 2020. február 26. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, vegyes kiskereskedelem (szeszital árusítása nélkül) tevékenység céljára. A kérelmező 60.000,- Ft/hó + ÁFA összegben bérleti díj **ajánlatot tett**.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. március 26. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2020. március 31. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.560.000,- Ft** (546.011,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélkül tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 62.800,- Ft**.

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a vonatkozó Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj összege 50.240,- Ft/hó + ÁFA.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) javasolja a fenti helyiség bérbeadását **Kiss Anikó egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Villám utca 19.; nyilvántartási szám: 54626890; adószám: 55884765-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével vegyes kiskereskedés tevékenység szeszárúsítás nélkül) céljára, a kérelmező által ajánlott 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, továbbá 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.

A JGK továbbá azért is javasolja a bérleti szerződésnek a kérelmező által tett bérleti díj összegben megkötni, mert a kérelmező a kérelmében előadta, hogy kezdő vállalkozásként nem képes nagyobb összegű bérleti díjat fizetni, az általa ajánlott bérleti díj alacsonyabb összegű, mint a számított bérleti díj, de a 20 %-kal csökkentett bérleti díjat jelentősen meghaladja.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése

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 rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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 Kt. 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) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kiskereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélküli tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

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.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, melyet külön íven hoz meg.

#### Melléletek:

1. sz. melléklet: polgármesteri határozat-tervezet

## Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2020. (V. 13.) számú határozata**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Baross utca 125. szám alatti 35918/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kiss Anikó egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Villám utca 19.; nyilvántartási szám: 54626890; adószám: 55884765-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével vegyes kiskereskedelem (szeszecsal árusítása nélkül) céljára 60.000,-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 igazgatója  
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. május 13., a 2.) pont esetében 2020. június 30.

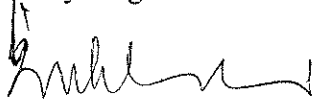
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. május ...



Pikó András  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző



## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS  
POLGÁRMESTER

1. számú melléklet

...../2020. (V. 13.) számú határozat

### a Budapest VIII. kerület, Baross utca 125. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

#### POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdésén, valamint az SZMSZ 31. § (1) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Pikó András polgármester úgy döntök, hogy:

- 1.) **hozzájárulok a Budapest VIII. kerület Baross utca 125. szám alatti 35918/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kiss Anikó egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Villám utca 19.; nyilvántartási szám: 54626890; adószám: 55884765-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével vegyes kiskereskedelem (szeszital árusítása nélkül) céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 2.) **felkérem 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.**

54



## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS  
POLGÁRMESTER

Felelős: polgármester

Határidő: az 1.) pont esetében 2020. május 13., 2.) pont esetében 2020. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. május 13.

Pikó András  
polgármester

30