



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-26/2017.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Gazdasági Bizottság**  
**2017. január 25-i ülésére**

**Tárgy:** Bp. IX. Haller u. 54. fszt. 3. szám alatti üres lakás átminősítése nem lakás céljára szolgáló helyiséggé, egyidejűleg pályázaton kívüli bérbeadása a ZEBREK Bt. részére

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda  
Madár Éva mb. irodavezető, Janitz Gergő Helyiséggazdálkodási csoportvezető

**Előzetesen tárgyalja:**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Enyedi Mária s.k.

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**A döntéshez egyszerű**  **többség szükséges.**  
**minősített**

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

**igen**   
**nem**

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A ZEBREK Bt. 1994. óta bérlője a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő, Bp. IX. Haller u. 54. szám alatti épületben lévő fszt. II. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségnek. Az utcai bejáratú, földszinti, 22 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget a cég kiskereskedelmi élelmiszerüzlet működtetésére használja.

A Bt. képviselőjében Orbán Miklós ügyvezető levélben fordult az Önkormányzathoz, melyben a bérleményükkel falszomszédos, korábban udvari, de mára már befalazott bejáratú fszt. 3. szám alatti lakás bérbevitelét kérelmezte.

A szóban forgó, Bp. IX. Haller u. 54. fszt. 3. szám alatti, 24,8 m<sup>2</sup> alapterületű, komfort nélküli lakás 2014 júniusa óta üresen áll, miután a korábbi bérlő ellen lefolytatott végrehajtási eljárás során megüresedett. A lakás – annak megüresedését követően - csak irreálisan magas költségek ráfordításával lett volna lakhatóvá tehető.

A ZEBREK Bt. jelenlegi bérleményéhez semmiféle raktározásra alkalmas helyiség nem tartozik, ezért kérelmezte, hogy az üzlet hátsó falával határosan álló üres lakást igénybe vehesse raktározás céljából.

Tájékoztatom a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) számú rendeletének 4.§ (9) bekezdése szerint:

*„Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe. (...)”*

Fentiek alapján a bérbeadási döntés előtt szükséges a fszt. 3. szám alatti, 24,8 m<sup>2</sup> alapterületű lakás helyiségge történő átműködése.

Hivatkozott rendelet 2.§ (3) bekezdése kimondja:

**„A lakások és helyiségek közötti átműködéshez 30 m<sup>2</sup>-ig a Gazdasági Bizottság, a fölött a Képviselőtestület határozata szükséges. Az átműködés csak akkor lehetséges, ha nem áll fenn érvényes bérleti szerződés, nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérlemény nem jogvitás, valamint, ha más szervezetnek nem áll fenn bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joga.”**

A rendelet a helyiségek pályázaton kívüli bérbeadását szabályozó 21.§-a alapján:

*„(1) A vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatárig pályázat nélkül adható bérbe helyiség c) a Gazdasági Bizottság döntése alapján, ha a helyiség üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és annak bérbeadását ugyanabban az épületben lévő helyiség bérlője, tulajdonosa kéri”*

A megszerzési-, és bérleti díjra vonatkozó 24.§ (2) bekezdése szerint:

*„Határozatlan idejű bérbeadás esetén – a jogutódlást, fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőtől történő vásárlás vagy átvétel, **a bontandó vagy felújítandó épületben lévő**, és a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett **üres helyiségeket kivéve** – a bérlő megszerzési díjat köteles fizetni. A megszerzési díj a helyiség szerződésbe foglalt 3 havi bérleti díjának megfelelő összeg.”*

A Képviselő-testület 265/2012. (VI.07.) számú, illetve 124/2015. (IV. 23.) számú határozataival módosított 51/2011. (III.02.) számú határozatában döntött a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén megajánlható minimális bérleti díjtételről. A Haller u. 54. fszt. 3. szám alatti ingatlan hivatkozott táblázat szerinti ajánlott díjtétele 10.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA. Ennek figyelembevételével az igényelt helyiség éves bérleti díja 248.000 Ft + ÁFA, havi bérleti díja 20.667 Ft + ÁFA.

Fentiek alapján a fszt. 3. szám alatti lakás helyiséggé történő átminősítését követően, a Bizottság döntése alapján lehetséges a helyiség ZEBREK Bt. részére történő pályázaton kívüli bérbeadása.

Kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy szíveskedjen döntését meghozni.

Budapest, 2017. január 17.

dr. Bácskai János s.k.  
polgármester

### HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy

- a Bp. IX. Haller u. 54. fszt. 3. szám alatti lakást a lakásállományból törli, egyidejűleg nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíti
- a Budapest IX., Haller u. 54. fszt. 3. szám alatti, 24,8 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiséget határozatlan időre szólóan, tárolás céljára bérbe adja a fszt. II. szám alatti helyiség bérlője, a ZEBREK Bt. részére, a helyiség havi bérleti díja 20.667 Ft + ÁFA, mely minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester  
Határidő: 60 nap