

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.7 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 9-i ülésére

**Tárgy: Józsefvárosi Sport Club, bérlő tevékenységi kör módosításra vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 58. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., Práter u. 58.** szám alatti, **35728/17/A/194** helyrajzi számon nyilvántartott, **47 m<sup>2</sup>** alapterületű, udvari (kapualji) bejáratú, fölszíni, nem lakás célú helyiség bérlője a **Józsefvárosi Sport Club** az 1984. február 24-én kelt bérleti szerződés értelmében. A hatályos jogszabályi változások miatt új bérleti szerződés került aláírásra 2012. augusztus 24-én határozatlan időre. A bérlő a helyiséget sport tevékenység, kondicionáló terem céljára vette bérbe. A bérleti szerződés megkötése előtt az Sport Club 34.210,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai 2015. július 28-án a tárgyi helyiségben bérleményellenőrzést tartottak. A felvett jegyzőkönyv alapján a Józsefvárosi Sport Club a helyiséget raktározás céljára használja. Társaságunk felszólította a bérlőt a szerződés szerinti állapot helyreállítására vagy a bérleti szerződés módosítására.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **19.740,- Ft/hó.**

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: **19.740,- Ft** (mindenkori közös költségnek megfelelő összeg). A bérlőnek 2015. szeptember 30. napjáig bérleti díj hátraléka nincs. A bérlő a helyiséget az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó szervezetek részére biztosított kedvezmények igénybevételével kötött bérleti szerződés alapján használja.

A Józsefvárosi Sport Club a 2012. augusztus 24-i szerződésében foglaltak szerint rendszeresen eleget tesz a beszámolási kötelezettségének, amelyekről a Humánszolgáltatási Bizottság 233/2012. (VII. 18.) és a 34/2014. (III. 03.) számú határozataiban döntött, és javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a kedvezményes bérleti díj biztosítását, minden évre.

A **Józsefvárosi Sport Club** (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 121., nyilvántartási szám: 1951/2007, adószám: 19804620-1-42, képviseli: Kovács Károly Péter elnök) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség tekintetében a tevékenységi kör módosítása kapcsán **sportszertár, raktár** tevékenységre, változatlan bérleti díj fizetési kötelezettség mellett.

A 35728/17/A/194 hrsz-ú, 47 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott és ingatlanszakértő által 2015. június 1-jén aktualizált forgalmi értéke: **8.951.000,- Ft.** A helyiségben végzett tevékenységhez (raktározás) tartozó bérleti díj szorzó 6 %, azaz számított bérleti díj összege **44.755,- Ft/hó + Áfa.**

**Javasoljuk a Józsefvárosi Sport Club** bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör tekintetében sportszertár, raktározás tevékenységre, az általa megajánlott mindenkori közös költség-(a határozathozatal időpontjában 19.740,- Ft) + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett.

Javasoljuk továbbá a bérleti szerződés 6. pontjának kedvezményes bérleti díjra vonatkozó részeinek hatályon kívül helyezését, tekintettel arra, hogy önmagában a raktározás tevékenység nem a Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenység, ezért a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi

határozat 27. c) pontjában meghatározott kritériumoknak nem felel meg, így a Józsefvárosi Sport Club nem lenne jogosult a kedvezményes bérleti díjra.

**Javasoljuk** a bérleti díj megállapítását a mindenkori közös költség összegén, figyelembe véve, hogy a bérlő több, mint 30 éve bérlője a helyiségnek, és az Önkormányzat érdeke a régi jól fizető bérlők megtartása.

## **II. A betérjesztés indoka**

A tevékenységi kör módosítása és a bérleti díj összegének megállapítása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja. A kérelem elutasítása esetén a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzatnak közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

Az 1993. évi LXXVIII. Tv. (Lakástörvény) 38. § (1) bekezdése értelmében a helyiségbér mértékében a felek szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az udvari (kapualji) fölszíni helyiségben raktározáshoz tartozó szorzó 6 %.

A Képviselő-testületi határozat 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

A Képviselő-testületi határozat VI. fejezet 27. c) pontja alapján a kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe:

- ca) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011. (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,
- cb) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,
- cc) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,

- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **35728/17/A/194** hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., Práter u. 58.** szám alatt található, udvari (kapualji) bejáratú fölszínti, **47 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Józsefvárosi Sport Club** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör módosítása tekintetében **sportszertár, raktározás** tevékenységre az általa megajánlott mindenkori közös költség (a határozathozatal időpontjában 19.740,- Ft) + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett, a bérleti szerződés 6. pontjának kedvezményes bérleti díjra vonatkozó részeinek hatályon kívül helyezésével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 9.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződést közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészítse, továbbá az óvadék összegét feltöltse a 19. § (3) bekezdés d) pont értelmében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. január 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, 2015. november 2.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2015 NOV 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN  
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE