

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.6 sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 26-i ülésére

**Tárgy: SUKIFOOD Kft. és az ARTISAN 2011 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 59. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 59. szám alatti, 36126/0/A/3 hrsz.-ú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.** A helyiséget magába foglaló épületben összesen 63 albetét található, melyből 1 db önkormányzati nem lakás célú helyiség tulajdon, jelen előterjesztésünk tárgya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2013. szeptember 30-án került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású, víz, elektromos áram és gáz szolgáltatás van, és WC is kialakításra került.

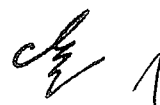
A vízárazás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.235,- Ft/hó

A tárgyi helyiségre 3 db bérbevételi kérelem érkezett, amelyből egy kérelmező visszavonta kérelmét.

1. **SUKIFOOD Kft.** (Székhelycím: 1111 Budapest, Lágymányosi u. 12. fszt.; Cégjegyzékszám: 01-09-956075; Adószáma: 23165760243; Képviseli: Suki Zsoltné ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **borozó** céljára történő bérbevétele iránt. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A kérelmező **45.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** ajánlatot tett.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **SUKIFOOD Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) bekezdés szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, pénzügyi beszámolási kötelezettségének eleget tett.



2. **ARTISAN 2011 Kft.** (Székhelycím: 1155 Budapest, Rákos út 243. I. 3.; Cégjegyzékszám: 01-09-284644; Adószáma: 25704141242; Képviseli: Tolvaj Alexandra ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség **pékség** céljára történő bérbevételére. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A kérelmező **bérleti díj ajánlata: 50.000,- Ft/hó+ÁFA.**

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az ARTISAN 2011 Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) bekezdés szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, pénzügyi beszámolási kötelezettségének 2017. évben kell eleget tennie, tekintettel arra, hogy a Cégbíróságon 2016. július 12. napján került bejegyzésre.

Az Avant.Immo Kft. által 2017. március 10. napján készített és a független ingatlanforgalmi szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.750.000,- Ft** (336.000,- Ft/m<sup>2</sup>).

A helyiség bérleti díja az ARTISAN 2011 Kft. részére történő bérbeadása esetén a következőképpen alakul: forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül (utcai fszt.-i helyiségben) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj összege 48.750,- Ft.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A 6%-os szorzóval számítva az így **csökkentett nettó havi bérleti díj összege: 24.375,-Ft.**

A helyiség bérleti díja a SUKIFOOD Kft. részére történő bérbeadás esetén a következőképpen alakul: forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **vendéglátás** (utcai fszt.-i helyiségben) tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj összege 97.500,- Ft.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A 12%-os szorzóval számítva az így **csökkentett nettó havi bérleti díj összege: 48.750,-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 érint HVT területet.

**Nem javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a **SUKIFOOD Kft.** (Székhelycím: 1111 Budapest, Lágymányosi u. 12. fszt.; Cégjegyzékszám: 01 09 956075; Adószáma: 23165760-2-43; Képviseli: Suki Zsoltné ügyvezető) részére, az általa ajánlott **45.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon, borozó** céljára, tekintettel arra, hogy a bérleti díj ajánlata sokkal kevesebb mint a számított bérleti díj, továbbá a cégkivonatában nem szerepel a bérbevételi kérelemben megjelölt tevékenység.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását az **ARTISAN 2011 Kft.** (Székhelycím: 1155 Budapest, Rákos út 243. I. 3.; Cégjegyzékszám: 01 09 284644; Adószáma: 25704141-2-42; Képviseli: Tolvaj Alexandra ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **pékség** (szeszésital árusítása nélkül) tevékenység **céljára**, az általa ajánlott

**50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével. Azért javasoljuk a bérbeadást az **ARTISAN 2011 Kft.** részére, mert ajánlata meghaladja számított bérleti díj összegét, valamint a helyiség műszaki állapota és a kerületen belüli elhelyezkedése is indokolja, továbbá a lakossági igényeket kielégítő tevékenység végzését vállalja.

## **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 mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét továbbá plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga pedig tovább romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. 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 helyiségbérlet 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi 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) 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) bekezdése 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 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a vendéglátás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélküli tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter u. 59. szám** alatti, 36126/0/A/3 hrsz.-ú, **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **SUKIFOOD Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.** (Székhelycím: 1111 Budapest, Lágymányosi u. 12. fszt.; Cégjegyzékszám: 01 09 956075; Adószáma: 23165760-2-43; Képviseli: Suki Zsoltné ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **45.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon, borozó céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. április 26.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Práter u. 59. szám** alatti, 36126/0/A/3 hrsz.-ú, **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az **ARTISAN 2011 Kft.** (Székhelycím: 1155 Budapest, Rákos út 243. I. 3.; Cégjegyzékszám: 01 09 284644; Adószáma: 25704141-2-42; Képviseli: Tolvaj Alexandra ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **pékség** (szeszésital árusítás nélkül) tevékenység **céljára, 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak összegen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. április 26.

- 3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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.

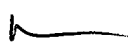
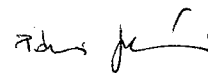


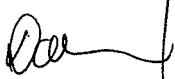
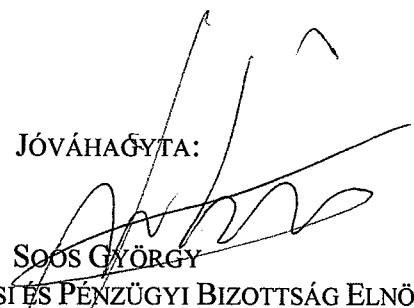
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. május 31.

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, 2017. április 20.

  
**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE