

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. október 16-i ülésére

**Tárgy: A Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 59. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában**

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

Készítette: Kubát Sándorné 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 nem lakás célú helyiség – jelen előterjesztésünk tárgya – önkormányzati tulajdon. 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, WC is kialakításra került.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.150,- Ft/hó.

A tárgyi helyiségre 2017. szeptember 20-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft.** (székhely: 2427 Baracs, Dózsa György u. 15., cégjegyzékszám: 07-09-020512, adószám: 23372179-2-07, képviseli: Meggyes Lilla Ildikó ügyvezető), melyben a helyiség bérbevételének engedélyezését kéri **szeszmentes vendéglátás** céljára.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi 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.

A **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft.** bérleti díj ajánlata: **70.000,- Ft/hó+ ÁFA.**

JW

Az Avant.Immo Kft. által 2017. március 10. napján készített, 2017. szeptember 25. napján Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.750.000,- Ft** (336.000,- Ft/m<sup>2</sup>).

A helyiség bérleti díja a **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft.** részére történő bérbeadása esetén a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **szeszmentes vendéglátás** 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 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 **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft** részére, a számított **48.750,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon, **szeszmentes vendéglátás** céljára, tekintettel arra, hogy a bérleti díj ajánlata magasabb, mint a számított bérleti díj, valamint a helyiség állapota és fekvése (Corvin sétány közelsége) is ezt indokolja.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft.** (székhely: 2427 Baracs, Dózsa György u. 15., cégjegyzékszám: 07-09-020512, adószám: 23372179-2-07, képviseli: Meggyes Lilla Ildikó ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **szeszmentes vendéglátás** tevékenység **céljára**, az általa ajánlott **70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

Azért javasoljuk a bérbeadást a **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft.** részére az általa ajánlott bérleti díjon, mert ajánlata lényegesen meghaladja a számított bérleti díj összegét, valamint a helyiség műszaki állapota és a kerületen belüli elhelyezkedése is indokolja az ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást.

## **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 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 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 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 **szeszmentes vendéglátás** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

#### Határozati javaslat

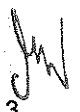
.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **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 a **Gyopár Sport Üdülési-, Sportszolgáltató és Kereskedelmi Kft** (székhely: 2427 Baracs, Dózsa György u. 15.; cégjegyzékszám: 07-09-020512; adószáma: 23372179-2-07; képviseli: Meggyes Lilla Ildikó ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **szeszmentes vendéglátás** tevékenység céljára, az általa ajánlott **70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 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. október 16.



2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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. november 30.

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. október 10.



**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

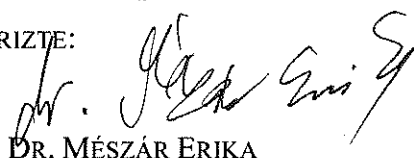
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

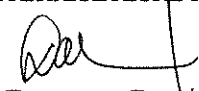
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



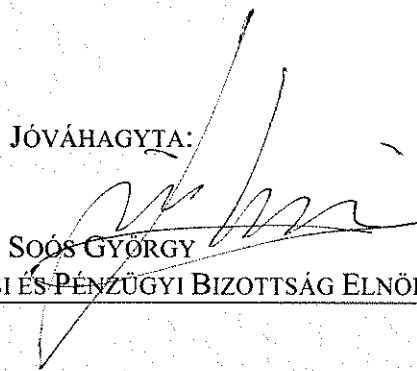
**DR. MÉSZÁR ERIKA**  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



**DANADA-RIMÁN EDINA**  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



**SOÓS GYÖRGY**

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE