

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..4.7. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 27-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. 58. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadására érkezett kérelem elbírálására**

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

Készítette: Szilvási Tímea referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 58.** szám alatti, 35728/17/A/194 hrsz.-ú, **47 m<sup>2</sup>** alapterületű, udvari (kapualji) bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** megnevezéssel szerepel. A helyiség jogcím nélküli használója a Józsefvárosi Sport Club (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 121.; nyilvántartási szám: 01-02-0001951; adószám: 19804620-1-42; képviselője: Kovács Károly Péter elnök).

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 197 albetét található, amelyből 5 db van önkormányzati tulajdonban 1 üres lakás és 4 (2 üres, 1 bérlő által használt és 1 jogcím nélküli használó által használt) nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fent nevezett ingatlan több helyiségből, irodából, tárgyalóból, öltözőből, zuhanyzóból, WC-ből áll. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. A fűtést és meleg vízellátást távfűtés szolgáltatja, a hőleadók radiátorok. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A fenti helyiség műszaki állapota összességében közepes (3) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **16.967,- Ft/hó.**

A helyiség jelenlegi használati díja **25.070,- Ft/hó + ÁFA** (a használati díj összege tartalmazza a 2017. évi inflációt). A Józsefvárosi Sport Clubnak 2018. április 30. napjáig nincs használati díj hátraléka.

A helyiséget a **Józsefvárosi Sport Club** (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 121.; nyilvántartási szám: 01-02-0001951; adószám: 19804620-1-42; képviselője: Kovács Károly Péter elnök) bérlőként az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó szervezetek részére

*JW*  
1

biztosított kedvezmények igénybevételével kötött bérleti szerződés alapján használta. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1149/2015.(XI.09.) számú határozatával hozzájárult a Józsefvárosi Sport Club bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör módosítása tekintetében **sportszertár, raktározás** tevékenységre a mindenkori közös költség (a határozathozatal időpontjában 19.740,- Ft) + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett, a bérleti szerződés 6. pontjának kedvezményes bérleti díjra vonatkozó részeinek hatályon kívül helyezésével, 1 év határozott időre.

A Józsefvárosi Sport Club a bérleti szerződés megkötésekor 75.210,- Ft óvadékot fizetett.

A Józsefvárosi Sport Club jelenleg – 2016. december 31. napját követően – a helyiségben jogcím nélkül tartózkodik.

A **Józsefvárosi Sport Club** elnöke, Kovács Károly Péter 2018. március 09. napjával kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés újbóli megkötésére, határozatlan időtartamra, a bérleti díj változatlanul hagyása mellett.

A **Grifton Property Kft.** által 2018. március 16. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. április 18. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 15.300.000,- Ft** (325.532,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végezni kívánt **raktározás (sportszertár) tevékenységhez** tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 76.500,- Ft.**

Korábban a Józsefvárosi Sport Clubnak 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiségre volt érvényes bérleti szerződése, de a Budapest VIII. kerület, Práter u. 58. szám alatti 35728/17/A/196 hrsz.-ú 176 m<sup>2</sup> alapterületű, sport tevékenységre bérelt helyiség, 2014. március 04. napján visszaadásra került.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a Józsefvárosi Sport Club részére az általa kért (közös költség összege inflációval növelten) 25.070,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj összegben tekintettel arra, hogy még a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő testületi határozat 26. d) pontja – „kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérléménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja” – alapján sem lenne jogosult erre a kedvezményre, mivel jelenleg egy helyiséget raktározás tevékenység céljára használ bérleti jogviszony nélkül és ezt a helyiséget bérlőként is erre a tevékenységre kívánja hasznosítani.

**Javasoljuk** a fenti helyiség új bérleti szerződés keretében történő bérbeadását a **Józsefvárosi Sport Club** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, a számított **76.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** megfizetése mellett **raktározás (sportszertár) tevékenység céljára** az óvadék jelenlegi bérleti díj összege szerinti feltöltésével és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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.

## II. A betérjesztés indoka

Az új bérleti jogviszony létesítése tekintetében bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

JW

### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Józsefvárosi Sport Club bérleti jogviszonyának rendezése a fenti helyiségre vonatkozóan.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételeit.

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 rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (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 határozat 8. a.) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározás udvari, földszinti helyiségben tevékenységi kör esetén a tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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

### HATÁROZATI JAVASLAT

...../..... (....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Józsefvárosi Sport Club** (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 121.; nyilvántartási szám: 01-02-0001951; adószám: 19804620-1-42; képviselője: Kovács Károly Péter elnök) által korábban bérelt, jelenleg használt **Budapest VIII. kerület, Práter utca 58.** szám alatti, 35728/17/A/194 hrsz-ú, **47 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához a Józsefvárosi Sport Club részére, raktározás (sportszertár) tevékenység céljára a jelenlegi **25.070,- Ft/hó + ÁFA használati díj** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*JW*  
3

Határidő: 2018. június 27.

2.) **hozzájárul** a **Józsefvárosi Sport Club** (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 121.; nyilvántartási szám: 01-02-0001951; adószám: 19804620-1-42; képviselője: Kovács Károly Péter elnök) által korábban bérelt, jelenleg használt **Budapest VIII. kerület, Práter utca 58.** szám alatti, 35728/17/A/194 hrsz-ú, **47 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel történő újbóli bérbeadásához a Józsefvárosi Sport Club részére, **raktározás (sportszertár) tevékenység céljára** a számított **76.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. június 27.

3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. július 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, 2018. június 19.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: SZILVÁSI TÍMEA 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