

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

54  
...../sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. július 3-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt  
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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 647/2019. (VI.17.) számú határozatában a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32.** szám alatti, 35696/0/A/49 hrsz-ú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatban az alábbi döntést hozta:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32.** szám alatti, 35696/0/A/49 hrsz-ú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a **bérlőtársi jogviszony megszüntetése**, valamint a **bérleti díj módosítása** tárgyában a szerződés egyéb részeinek változatlan tartalommal érvényben hagyása mellett. A helyiség bérlője a **PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) jelöli ki, **200.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (feltöltésének) megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
- 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését (feltöltését), valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 57 db albetét található, amelyből 10 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 9 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség bérlője bérlőtársi jogviszonyban a **PRT-START Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 29/A.; cégjegyzékszám: 01-09-962006; adószáma: 23362424-2-42; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) és a **PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető).

A bérleti szerződés határozott időre szól, 2023. december 31. napjáig, **trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszárúsítás nélkül)** tevékenység céljára.

Jelenlegi bérleti díj: **42.446,- Ft/hó + ÁFA.**

JW 1

A bérlőtársaknak a bérbeadóval és a tulajdonossal szemben 2019. május 31-ig fennálló tartozása nincs. A bérleti szerződés időtartama alatt a Bérlőtársak a bérfizetési kötelezettségüknek mindig eleget tettek. A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **22.349,- Ft/hó**.

A bérlőtársak kezdeményezték a szerződés módosítást a bérleti díj tekintetében, továbbá a bérlőtársi jogviszony megszüntetését kérték oly módon, hogy a továbbiakban a **PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószám: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) kívánja bérelni a helyiséget, **trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszarusítás nélkül)** tevékenység céljára. A bérleti díjra vonatkozó ajánlata **200.000,- Ft/hó + ÁFA**.

A PRT-START Kft. és a PRÁTER PRO Bt. bérlőtársak óvadékként megfizettek 157.315,- Ft-ot. Az óvadék nem került visszafizetésre, ezért a bérlőtársak a bérlőtársi jogviszony megszüntetését követően egymás között rendezik a kilépő bérlőtárs felé az óvadékot, továbbá a megemelt bérleti díjra tekintettel óvadék feltöltésére vonatkozó kötelezettség fogja terhelni a PRÁTER PRO Bt-t.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a PRT-START Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az OPTEN cégnyilvántartó rendszer nyilvántartása szerint a cég ellen NAV eljárás vagy csődeljárás nincs folyamatban.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által 2019. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 21.170.000,- Ft** (fajlagosan: 504.048,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai helyiségben végzett **trafik, dohányáru kiskereskedelem** tevékenységhez tartozó 25 %-os szorzóval **számítva havi nettó 441.042,- Ft**.

**Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság a 647/2019. (VI.17.) számú határozatát vonja vissza, és az Önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel ne fogadja el a bérleti díj ajánlatot. A helyiség jól frekvenciált helyen van az újonnan létesült Corvin Sétány mellett.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a tárgyi helyiség **bérleti szerződésének módosításához** a bérlőtársi jogviszony megszüntetése céljából. Javasoljuk, hogy a helyiség bérlőjének a továbbiakban a **PRÁTER PRO Bt.-t** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószám: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) jelölje ki, a bérleti díj mértékét **441.042,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén határozta meg, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a bérleti díj, valamint a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A bérbeadásból befolyó magasabb bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is jelentene.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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 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.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, 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 14. § (2) bekezdése 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) bekezdés 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.) alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása trafik, dohányáru kiskereskedelem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 25 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének módosításával a bérleti díj tekintetében, valamint a bérlőtársi jogviszony megszüntetésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

...../2019. (VII.03.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

1.) visszavonja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 647/2019. (VI.17.) számú határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. július 3.

2.) **nem fogadja el PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) 200.000,- Ft/hó + Áfa összegű, a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32.** szám alatti, 35696/0/A/49 hrsz-ú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjára vonatkozó ajánlatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. július 3.

3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32.** szám alatti, 35696/0/A/49 hrsz-ú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a **bérlőtársi jogviszony megszüntetése**, tárgyában. A helyiség bérlőjének a **PRÁTER PRO Bt.-t** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) jelöli ki, a bérleti díj mértékét **441.042,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben állapítja meg. A bérleti szerződés jelen pontban meghatározottakkal nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak. Bérlőt 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (feltöltésének) megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége terheli.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. július 3.

4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) 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

30

rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését (feltöltését), valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. július 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, 2019. június 26.

  
dr. Kecskeméti László Zsolt  
vagyongazdálkodási igazgató

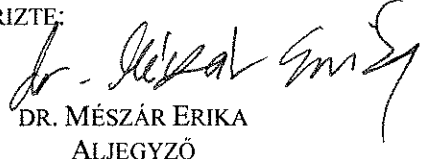
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

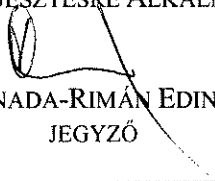
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

