



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Sándorfalvi Piacon négy üzlethelyiséget magába foglaló ingatlan 3. sz. üzlethelyisége bérbeadása, Szolgáltató és Üzemcsarnok 4. sz. iroda bérbeadása

Iktatószám: 3-19/2025.

Melléklet:

Készítette: Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

Véleményezésre megküldve: -

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez egyszerű/minősített többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. február 17.

**Sándorfalva Város
Polgármesterétől**



☒ 6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

☎: 62 /572-961

Fax: 62 /572-976

E-mail cím: polghiv@sandorfalva.hu

Iktatószám: 3-19/2025.

Tárgy: Sándorfalvi Piacon négy üzlethelyiséget magába foglaló ingatlan 3. sz. üzlethelyisége bérbeadása, Szolgáltató és Üzemcsarnok 4. sz. iroda bérbeadása

**Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. január 31. napján, a piac területén lévő négyegységes épület 3. számú üzlethelyiségének bérlője, a ZO-LI 2021 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (6723 Szeged, Szent László utca 23/A.) ügyvezetője e-mailben a helyiségbérleti szerződése felmondását közölte az Önkormányzattal.

A bérleti szerződés 24. pontja alapján a rendes felmondás esetén a felmondási idő 3 hónap, mely alatt a bérlőt továbbra is terheli a bérleti díj és rezsi költség fizetésének a kötelezettsége.

A fentiek után megkeresett Szűcs Attila László (6763 Szatymaz, IV. Körzet 38/B) egyéni vállalkozó, hogy egy exkluzív, prémium minőségű ruházati termékeket értékesítő üzletet szeretne nyitni, melyhez bérelhető helyiséget keres. A piac területén lévő négyegységes épület 3. számú üzlethelyiségét ajánlottam neki.

Szűcs Attila László egyéni vállalkozó az üzlethelyiséget megfelelőnek találta az üzleti tervei megvalósítására, így az üzlethelyiség bérleti jogának térítésmentes megszerzéséhez a Képviselő-testület hozzájárulását kérte, és pályázatot nyújtott be az Önkormányzathoz üzlethelyiség bérletére vonatkozóan. Az egyeztetés során felajánlott helyiséget elfogadta.

A benyújtott üzleti terv szerint „*A Dressing Room nem csupán egy új üzlet, hanem egy olyan prémium divatmárka, amely a város vonzerejét is növelheti. Célunk, hogy a környező városokból és településekről is vonzzuk a vásárlókat, akik a minőségi ruházat és az exkluzív vásárlási élmény miatt látogatnak el hozzánk. A modern social media marketing stratégiánk révén széles körben népszerűsítjük az üzletet, ami nemcsak nekünk, hanem a város gazdaságának is előnyös lesz.*”

A 2025. évi tavaszi kollekció bemutatásával szeretne nyitni, ezért kéri a bérleti igénye sürgős elbírálását.

A ZO-LI 2021 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. pályázatot nyújtott be az üzemcsarnok 4. számú irodahelyisége bérletére vonatkozóan, mert további tevékenységéhez csak egy irodahelyiségre lenne szüksége, és a Bikakaszálon lévő üzemcsarnok - jelenleg is hirdetett - 4. sz. irodája megfelelő lenne számára, azt szeretné bérbe venni, jelezte továbbá, hogy az üzlethelyiséget a felmondási idő teljes letöltése előtt visszaadná.

Bakó Zoltán ügyvezető pályázatában leírta, hogy Németországból importált ruházati termékek és egyéb eszközök nagykereskedelmi értékesítésével fog foglalkozni. A cég által forgalmazott termékkörbe a korábbiakhoz hasonlóan, minőségi ruházat, a jól ismert, Lidl áruházak által is forgalmazott márkák, férfi, női és gyermekruházat tartozik.

A pályázó kérte az általa a 3. sz. üzlethelyiségre befizetett óvadék összegéből az iroda helyiség három havi bérleti díjának összegével megegyező mértékű óvadék átvezetését az új bérleti szerződés biztosítékeként.

A fentiekre tekintettel az Önkormányzat ingatlanbérbeadásból származó bevételei optimalizálása érdekében, javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület adja bérbe a piac területén lévő négyegységes épület 3. számú üzlethelyiségét Szűcs Attila László egyéni vállalkozónak kiskereskedelmi tevékenység folytatására, és adja bérbe a Szolgáltató és Üzemcsarnok 4. sz. irodahelyiségét a ZO-LI 2021. Kft-nek nagykereskedelmi tevékenysége folytatásához.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

Az Ltv. 38. § (1) bekezdése alapján felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg. A részleteket illetően Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lr.) az irányadó.

Az Lr. 1. § (2) bekezdése szerint a bérbeadói jogok gyakorlására a Képviselő-testület jogosult.

A Lakásrendeletnek a helyiségbérlet szabályairól szóló 13. §-a döntésnél az alábbi szempontok figyelembevételét írja elő:

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásánál elsősorban piaci értékesítés szempontjait kell figyelembe venni.
- (2) A bérbeadás útján történő hasznosításnál elsőbbséget élveznek azok a bérlők, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.
- (4) A bérleti díj mértékét minden esetben a szerződés megkötésével egyidejűleg kell megállapítani.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a pályázatban a hatályos bérleti díj 2025. évben a Szolgáltató és Üzemcsarnokban lévő 10,88 m² nagyságú irodára 1885,-Ft+ÁFA/m²/hó.

A piacon lévő 43,48 m² alapterületű üzlethelyiségre 1219,-Ft+Áfa/m/hó valamint a 25 m² terasz területére nettó 609,-Ft/m²/hó, azaz a bérlemény havi bérleti díja nettó 68 227,-Ft+ ÁFA/ hó.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) c.) pontja alapján az előterjesztés zárt ülésen történő tárgyalása indokolt.

Az előterjesztés rendkívüli ülésen történő tárgyalásának oka, az üzlethelyiség és az irodahelyiség mielőbbi bérbeadásával az Önkormányzat részére bérleti díjból származó bevétel biztosítása, továbbá a Dressing Room üzlet mielőbbi megnyitásának elősegítése.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

1.)

...../2025. (....) Kt. határozat

Tárgy: Szolgáltató és Üzemcsarnok 4. sz. irodahelyiség bérbeadása a ZO-LI Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. részére

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003.(IV.17.) rendeletének 1. § (2) bekezdése alapján, a Sándorfalva, 820/1. hrsz. alatti Szolgáltató és Üzemcsarnok épületben a 4. számú irodahelyiséget – az egyedüliként pályázó - ZO-LI 2021 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (6723 Szeged, Szent László utca 23/A.) részére kívánja bérbe adni a birtokba adás napjától, de legkorábban 2025. március 1. napjától, határozatlan időtartamra.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és SKÖH Műszaki Csoport
3. Bakó Zoltán – ZO-LI 2021 Kft.
4. Irattár

2.)

...../2025. (....) Kt. határozat

Tárgy: Sándorfalvi Piacon négy üzlethelyiséget magába foglaló ingatlan 3. sz. üzlethelyisége bérbeadása Szűcs Attila László egyéni vállalkozó részére

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003.(IV.17.) rendeletének 1. § (2) bekezdésben biztosított jogkörében eljárva – hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Sándorfalvi Piac területén négy üzlethelyiséget magába foglaló épületben a 3. számú üzlethelyiség bérlője, a ZO-LI 2021. Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a helyiség bérleti jogát térítésmentesen átruházza a Szűcs Attila László (6763 Szatymaz, IV. Körzet 38/B) egyéni vállalkozóra 2025. március 1. napjától.
2. A hozzájárulás alapján a bérleti jogot átvevő az átruházó helyébe lép, és változatlan feltételekkel bérbeadóval jogosult megkötni a bérleti szerződést.

3. A hozzájárulást a Képviselő-testület ahhoz a további feltételhez köti, hogy a helyiségben átvevő által folytatott vállalkozási tevékenység továbbra is elsősorban ruházati kiskereskedelem lehet.
4. A bérleti jogot átvevő Szűcs Attila László (6763 Szatymaz, IV. Körzet 38/B) egyéni vállalkozó a helyiség után az alábbiakban rögzített bérleti díjat fizet a 2025. évben, mely összeg évente a hivatalos inflációs rátával növekszik:

Üzlet: $43,48 \text{ m}^2 \times \text{nettó } 1.219 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = \text{nettó } 53\,002,- \text{ Ft}$
Terasz: $25 \text{ m}^2 \times \text{nettó } 609 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 15\,225,- \text{ Ft}$
összesen: $68\,227,-\text{Ft} + \text{ÁFA/hó}$.
5. A hozzájáruló nyilatkozat a Képviselő-testület döntésétől számított 60 napig hatályos.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges bérleti jogviszonyt megszüntető, illetve létrehozó szerződések aláírására.

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és SKÖH Műszaki Csoport
3. Bakó Zoltán- ZO-LI 2021. Kft.
4. Szűcs Attila László (6763 Szatymaz, IV. Körzet 38/B) e.v.
5. Irattár

Sándorfalva, 2025. február 17.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

