

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.9  
.....sz. napirend  
PDT

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

**Tárgy: Benkovic Zsolt egyéni vállalkozó bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Vörös Réka 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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Teleki tér 5. szám alatti, 35135/0/A/2 hrsz-ú, 22 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője Benkovic Zsolt egyéni vállalkozó** (adószám: 42367741-2-42; székhely: 1086 Budapest, Teleki tér 5.) az 1997. május 30. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérelő a helyiséget vendéglátó egységként használja (szeszarusítással). A bérleti szerződés megkötésekor **45.375,- Ft** kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

**Benkovic Zsolt egyéni vállalkozó** a HB-290/2/2015 iktatószámon nyilvántartásba vett kérelemmel fordult a Társaságunkhoz a fenti helyiség bérleti díjának csökkentése érdekében. A kérelmében előadja, hogy 18 éve működteti a fenti címen lévő vendéglátó egységet drink bárként. Leírása alapján az elmúlt évek folyamán rendkívül magasra emelkedett az üzlethelyiség bérleti díja. A bérleti díj a helyiség alapterületének arányaihoz képest nagyon magas, amelyet tovább nem tud fizetni, mert erősen lecsökkent a forgalma a gazdasági helyzet miatt. Ezek figyelembe vételével kéri a bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítását, hogy hosszú távon is fizethető legyen. A Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Igazgatási Iroda tájékoztatása szerint az üzlettől számított 200 méteren belül gyógyszertár (egészségügyi intézmény-védett intézmény) található. „Az üzlet működéséhez szükséges engedélyekkel rendelkezik, az üzlet a jogszabályban foglalt előírásoknak megfelel. Az üzlet szeszes ital kimérés szempontjából szerzett jogon megfelel a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Kormányrendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az üzlet 1997. év óta üzemel.”

Jelenlegi bérleti díj előírás: **82.071,- Ft/hó + Áfa** + személyszállítási díj.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség: **3.410,- Ft/hó**.

Nyilvántartásunk szerint a bérelőnek 2015. október 31-ig tartozása nincs.

A helyiség Grifon Property Kft. által 2015. április 24-én készített és 2015. november 25-én aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **3.700.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett szeszes vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzóval számított bérleti díj **37.000,- Ft/hó + Áfa**.

**Nem javasoljuk** Benkovic Zsolt egyéni vállalkozó bérleti szerződésének módosítását és a bérleti díj 25 %-kal történő csökkentését a helyiségben végzett tevékenység miatt, továbbá **javasoljuk** a bérelő bérleti szerződésének a felmondását 2016. december 31.-ei hatállyal.

## II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítása és a bérleti szerződés módosítása, felmondása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti szerződés felmondása. A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt nem befolyásolja.

A bérleti szerződés felmondása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A bérleti szerződés 9. pontja értelmében a szerződés felmondására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásai az irányadók.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése értelmében az állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a vendéglátás (szeszárosítással) tevékenységhez 12 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 19. pontja alapján a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igénylendő bérleti díjnél legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjről is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

A Rendelet 19. § (2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség felmondásával 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, Teleki tér 5. szám alatti 35135/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Benkovics Zsolt egyéni vállalkozó bérleti szerződésének módosításához és a bérleti díj csökkentéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. december 14.

- 2.) **felmondja** a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 5. szám alatti 35135/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre Benkovics Zsolt egyéni vállalkozóval megkötött bérleti szerződést 2016. december 31.-ei hatállyal.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. december 14.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontjában foglaltak alapján, a bérleti szerződés felmondására.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. december 20.

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, 2015. december 7.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: VÖRÖS RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



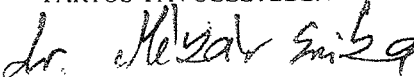
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2015 DEC 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE