

3.1.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 2-i ülésére

**Tárgy: A PC-Escort Kft. bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. Baross utca 118. szám alatt bérelt, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában**

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

Készítette: Gendur Nikolett 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118.** szám alatti 35488/0/A/25 hrsz-ú, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzletként szerepel. A jelenleg hatályos bérleti szerződés megkötésére 1997. június 19. napján került sor, határozatlan időtartamra.

A PC-Escort Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 118., adószám: 12252204-2-42) bérlő a helyiséget számítástechnikai tevékenység (számítástechnikai szolgáltatás, számítógép-javítás) céljára használja. A szerződéskötéskor 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék összegének megfizetése megtörtént.

A PC-Escort Kft. ügyvezetője Rahmi Khalid kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amelyben a bérleti díj végleges csökkentését kéri. Leírása alapján nehéz gazdasági helyzetbe került az elmúlt évek során, a vállalkozás anyagi helyzetét nehezítették a törvény által előírt kötelezettségek és a vállalkozással járó fizetési terhek növekedése. Jelezte továbbá, hogy több javítási, karbantartási, külső homlokzat javítási és festési munkálatokat végzett el az évek alatt. Mivel az üzletet nem szeretné bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért kéri a bérleti díj mérséklését és annak figyelembevételét, hogy a bérleti díjat mindig rendszeresen fizette.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 42.251,- Ft/hó + ÁFA.

Vizórás helyiség után a közös költség összege: 2.640,- Ft/hó.

A 35488/0/A/25 hrsz-ú, 12 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft. által 2018. április 03. napján készített ingatlanforgalmi szakvéleménye szerinti **5.000.000,- Ft** forgalmi értékű. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség számítástechnikai szolgáltatás és számítógép-javítás tevékenység miatt 6 %-kal számított bérleti díja **25.000,- Ft/hó + ÁFA.**

*Handwritten signature*

A bérlő jelenlegi bérleti díja 40,8 %-kal haladja meg a számított bérleti díjat.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek a helyiségre 2018. március 31. napjával 1 havi bérleti- és közüzemi díj tartozása van.

**Javasoljuk** a PC-Escort Kft. bérleti szerződésének módosítását, és a bérleti díj előírásának csökkentését 30 %-kal, 29.576,- Ft/hó + ÁFA összegre a bérleti szerződés módosításának aláírásának dátumától, amennyiben a bérlő rendezi a fennálló tartozását, mivel az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a bérlőket.

Jelen esetben az óvadék feltöltésére nincsen szükség, mert a bérleti díj összege csökken. Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj 40,8 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti szerződés módosítása, valamint a bérleti díj csökkentésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amelynek meghozatalára a Tisztelt Bizottság a jogosult.

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

Amennyiben a Bizottság elutasítja a kérelmet, abban az esetben a bérlő megszüntetheti a vállalkozást és visszaadhatja a helyiséget, az Önkormányzat elesik a biztos bérleti díj bevételtől, viszont a tulajdonában álló helyiség utáni közös költség fizetési kötelezettsége továbbra is fennáll.

A kérelem engedélyezésével egy régóta a kerületben működő és jól fizető bérlő tartható meg, új bérbeadás esetén azonban a leendő bérlő fizetési készsége és hajlandósága kétséges és a helyiségre eső számított bérleti díj pedig alacsonyabb.

A bérleti díj csökkentésével az Önkormányzatnak havi 10.563 Ft-tal csökken a bérleti díj bevétele. A határozati javaslat elfogadása a 2018. évi bérleti díj bevételt csökkenti.

A bérleti szerződés módosítása 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.) számú önkormányzati 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 255/2017. (XII. 19.) Képviselő-testületi határozat 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 kereskedelem (üzlet) tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

A képviselő-testületi határozat VI. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

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 bérleti kérelem esetén, különösen, ha a kérelem indokaként előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról 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. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj csökkentésével és a bérleti szerződés módosításával 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 PC-Escort Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 118., adószám: 12252204-2-42) által bérelt **Budapest VIII. kerület, 35488/0/A/25** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118.** szám alatti, **12 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához – közjegyzői egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása mellett - és a bérleti díj **29.576,- Ft/hó + ÁFA** összegben történő megállapításához, amennyiben a bérlő a fennálló hátralékát megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. május 2.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. május 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

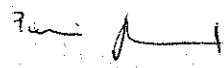


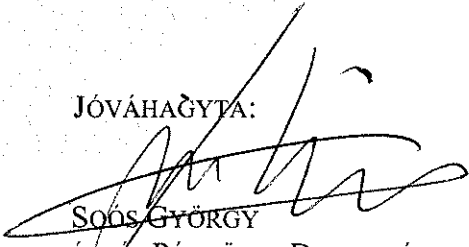

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2018. április 24.

Tisztelettel:



**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: GENDUR NIKOLETT REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 SOÓS GYÖRGY
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

