

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

29.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. június 24-ei tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti, hasznosított, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti 36487/0/A/2 helyrajzi számú 117 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban étterem besorolással szerepel.

A társasházban összesen 18 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 6 db albetét, amelyből 3 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 3.653/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség használója a **Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor), mint a Singer és Társai Kft. jogutódja, aki az 1990. október 18. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott a helyiség birtokába, pályázaton kívül. A bérleti szerződése három alkalommal került meghosszabbításra, legutóbb 2019. december 31. napjáig. A helyiséget a Singer Fülemüle Kft. jelenleg is használja, étterem (vendéglátás szeszesital árusítása) céljára, jelenlegi használati díj előírása **195.923,- Ft/hó + ÁFA**. A használónak 2020. április 30. napjáig 1.282.254,- Ft összegű lejárt tartozása mutatkozik.

A helyiség használója 2020. május 18. napján kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség után fizetendő használati díjának mérséklésére. Kérte, hogy az Önkormányzat a 2020-as évre 10.000,- Ft-os összegben állapítsa meg a használati díját. Előadta, hogy a jelenlegi járványhelyzetben a használati díjat nem tudja megfizetni, valamint, hogy Magyarország miniszterelnöke korábban úgy nyilatkozott, a turizmusnak az idei évre vége, a jelenlegi helyzet végét megjósolni nem lehet. A kérelmező 2020. június 8-án kelt levelében tájékoztatta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az éttermet két hét próbaidőre megnyitották, azonban az első hét tapasztalatai alapján az éttermet be kell zárni, előre láthatóan 2020. augusztus, szeptemberéig.

A helyiség bérleti joga azért nem lett meghosszabbítva, mert a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a hosszabbítás – 20 éves bérleti jogviszony eltelte után – nem volt lehetséges, a pályázat

kiírásáról pedig legutóbb a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterülethasznosítási Bizottság döntött volna a 2020. március 12-ei ülésén, amely a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet kihirdetését követően elmaradt. A pályázat kiírásának elmaradása nem az ügyfélnek felróható, kérelmében jelezte, hogy a továbbra is szeretné a helyiséget bére venni. A koronavírus járvánnyal összefüggésben adható kedvezményeket a 13/2020. (IV. 08.) önkormányzati rendelet határozza meg, mely kizárólag bérlők által igénybe vehető kedvezményekről rendelkezik, használókról nem.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat IV. fejezete kizárólag a bérleti szerződéssel rendelkező díjak mérsékléséről rendelkezik. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-a alapján a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A törvény 36. § (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **nem javasolja** a tárgyi helyiséget használó **Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor) használati díjának csökkentéséhez 2020. január 1-től 2020. december 31-ig 10.000,- Ft/hó + ÁFA összegben, mivel a vonatkozó Kt. határozat nem tartalmaz rendelkezést a használati díjak csökkentésére.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség használati díj csökkentése tulajdonosi döntést igényel.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a helyiség használójának használati díj csökkentésére irányuló kérelmének elbírálása. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint 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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Lakástörvény 20. §-a alapján a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A törvény 36. § (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2020. (VI. 24.) számú határozata

Kőfaragó utca 5. szám alatti, hasznosított, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** a **Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01 09 938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor) által használt **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti 36487/0/A/2 helyrajzi számú 117 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjának 2020. január 1-től 2020. december 31. napjáig tartó időtartamra 10.000,- Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. június 24.

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, 2020. június 16.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

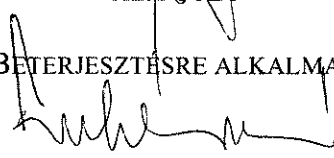
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

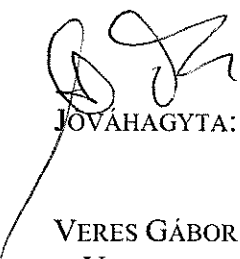
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

