

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2. M. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. szám alatti helyiség bérleti
jogviszonyának szüneteltetésével 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, Lovassy László utca 5. szám alatti 35174/0/A/1 hrsz.-ú,** tulajdoni lapon 129 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség bérlője a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 651/2017. (VIII. 14.) számú döntése alapján 2017. augusztus 30. napján kelt határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján a **Zrínyi Miklós Kick-box Akadémia** (székhely: 1084 Budapest, Lovassy László utca 5.; nyilvántartási szám: 01-02-0015989; adószám: 18737077-1-42; képviselő: Dely Ferenc), aki a helyiséget **sporttevékenység** céljára használja. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása 42.853,- Ft/hó + ÁFA. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 14-ei ülésére készült előterjesztés alapján a helyiség a számított bérleti díjhoz képest közel 34%-os bérleti díj összegben került bérbeadására, mivel a bérlő vállalta, hogy

- a kerület lakóinak kedvezményes sportolási lehetőséget biztosít, amely edzések korosztály és tudásszint szerinti bontásban, elméleti és gyakorlati képzésben valósulnak meg, figyelemmel a helyi igényekre is
- erre vonatkozó igény esetén közreműködik a helyi iskolák tantervébe a küzdő-, és önvédelmi sportok beépítésébe szakember biztosítása mellett,
- közreműködik a tematikában kapcsolódó kerületi rendezvényeken,
- támogatói között feltünteti a Józsefvárosi Önkormányzatot.

A vizórás helyiség után az Önkormányzatnak 32.160,- Ft/hó összegű közös költség fizetési kötelezettsége van.

A **Zrínyi Miklós Kick-box Akadémia** 2020. március 16-án kelt, és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által 2020. március 23. napján kézhez vett kérelmében kérte a fenti helyiségre szóló bérleti jogviszony szüneteltetését határozatlan időre, de legkésőbb a veszélyhelyzet megszűntéig, valamint mindennemű fizetési kötelezettség alóli mentesítést. Álláspontja szerint a helyiség után bérleti díj fizetési kötelezettsége nincs, mivel azt a veszélyhelyzet miatt nem tudta használni. 2020. június 15. napján kelt levelében a bérlő tájékoztatta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársait, hogy a 2020. június 14-ei nagy esőzések hatására feltörő csatornavíz miatt a helyiség kb. 3-4 cm magasan beázott. Az anyagi kár jelentős, a bérlő álláspontja szerint milliós nagyságrendű, ezért is kéri, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a szüneteltetéshez.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdése alapján a bérlő kezdeményezésre köthető olyan megállapodás is, hogy bérlő a helyiség használatát felújításon vagy átalakításon túlmenően átmeneti időre egyéb okból is szünetelteti. Egy évet meghaladó időtartamú szüneteltetésről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A szünetelés ideje alatt a bérlőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségtérítést kell fizetnie; nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségeinek területarányosan megállapított arányos részét. A bérlőnek meg kell fizetnie továbbá a különszolgáltatási díjakat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket. Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén, a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyása esetén lehet.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem javasolja a **Zrínyi Miklós Kick-box Akadémia** (székhely: 1084 Budapest, Lovassy László utca 5.; nyilvántartási szám: 01-02-0015989; adószám: 18737077-1-42; képviselő: Dely Ferenc) fenti helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony szünetelését, valamint a szünetelés ideje alatt a társasházi közös költséggel azonos költségtérítés elengedését, tekintettel arra, hogy a bérlő kedvezményesen vette bérbe a fenti helyiséget, valamint a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 45/A §-a utóbb egységesen rendezte a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői részére a koronavírus járvánnyal összefüggésben adható kedvezményeket, ebben pedig a bérleti jogviszony szüneteltetése nem szerepel. A rendelet a hatálybalépését követően beérkezett kérelmek esetében bérleti díj fizetési halasztást és részletfizetést engedélyez.

Tekintettel arra, hogy a kérelem a rendelet hatálybalépését megelőzően került benyújtásra, valamint, hogy az a teljes díjmentességre vonatkozik, a kérelemmel kapcsolatban a tulajdonosi joggyakorló döntése szükséges.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony szünetelésére, valamint a közös költség összegű fizetési kötelezettség elengedésére bérbeadói döntés szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti jogviszony szünetelésével, valamint a díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos döntés meghozatala.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét, pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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 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 alapján, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 47. § (1) bekezdése alapján a bérlő kezdeményezésre köthető olyan megállapodás is, hogy bérlő a helyiség használatát felújításon vagy átalakításon túlmenően átmeneti időre egyéb okból is szünetelteti. Egy évet meghaladó időtartamú szüneteltetésről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A (2) bekezdés szerint a szünetelés ideje alatt a bérlőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségtérítést kell fizetnie; nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségeinek területarányosan megállapított arányos részét. A bérlőnek meg kell fizetnie továbbá a különszolgáltatási díjakat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket. Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén, a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyása esetén lehet.

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

Lovassy László utca 5. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyáról


A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Zrínyi Miklós Kick-box Akadémia (székhely: 1084 Budapest, Lovassy László utca 5.; nyilvántartási szám: 01-02-0015989; adószám: 18737077-1-42; képviselő: Dely Ferenc) által bérlet Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. szám alatti 35174/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 129 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a bérleti jogviszony szüneteltetéséhez, valamint a szünetelés alatti díjfizetési kötelezettségek elengedéséhez.

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

