

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

2. 9.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. szeptember 15-ei
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló
helyiség bérleti díjának csökkentésével 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, Víg u. 20.** szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, **30 m²** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget a 2019. március 6. napján kelt és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 59. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzatok képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester 221/2020. (V.28.) számú határozatával utólagosan jóváhagyott bérleti szerződés alapján az **OMNIVORE Kft.** (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 280645; adószám: 14508824-1-41; képviseli: Nagy Zsolt) bérli határozatlan időre, **kereskedelem (használt ruhabolt)** tevékenység céljára. A bérleti jelenlegi bérleti díj előírása nettó 55.836,- Ft/hó + ÁFA. A helyiségbérleti szerződéssel egyidejűleg a bérleti 217.000,- Ft + 74.291,- Ft ÁFA összegre bérbeszámítási megállapodást kötött elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzése, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, valamint ezen munkálatok munkadíjára. A bérbeszámítási időszak lezárult.

A bérleti panasszal élt azzal kapcsolatban, hogy a kémény nincs bélelve és nem is lehet bélelni, ezért a gázzal való fűtés kizárt. A fűtést így elektromos fűtőpanelekkel kellett megoldania, ami közel 200.000,- Ft extra költség volt, amibe nem számolta bele a fogyasztást. Emiatt az egyébként nedves helyiség temperálása sem megoldható, így ki kellett költöztetnie az ipari varrógépet, annyira oxidálódott. Rejtett hibára való hivatkozással kérte a helyiség bérleti díjának 20 %-kal való csökkentését. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 276/2020. (IX.10.) számú határozatával úgy döntött, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg u. 20.** szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, **30 m²** alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérleti **OMNIVORE Kft.** (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 280645; adószám: 14508824-1-41; képviseli: Nagy Zsolt) **bérleti díjának 20%-kal történő csökkentéséhez.**

A bérleti 2021. július 27-én ismételt megkereste a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t azzal, hogy a bérleti díját – ezúttal a bérleti szerződés megkötésére visszaható hatállyal – 20%-kal csökkentse. Előadta, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-nek tudnia kellett, hogy a helyiség nem fűthető, ez azonban az ingatlan forgalmi értékének megállapítására szolgáló értékbecslésben nem szerepelt, így az ár tévesen lett megállapítva, valamint erről ő sem volt tájékoztatva. Álláspontja szerint a bérbeadó ezzel

megtévesztette a bérlőt. Bérlő hivatkozik továbbá arra is, hogy a hátsó helyiségben szét van verve a fal és a padló, a mosdóban szétverték a falak, életveszélyes a redőny, folyamatosan nedvesedik a fal. Álláspontja szerint ezek bérbeadói feladatok, amelyeket a bérbeadó nem végzett el. Egyebekben a korábbi panaszában foglaltakat megismételte.

A bérleti szerződés 25. pontja szerint a bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményben felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portáinak, az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles. A szerződés 33. pontja szerint a Bérlő tudomásul veszi, hogy bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve az állagmegóvó munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval megkötött előzetesen történt írásbeli megállapodás alapján van helye.

A bérlőnek 2021. augusztus 31-ig 1.741.690,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj előírása keletkezett. A bérlőnek 2021. augusztus 31-ig 82.368,-Ft hátraléka mutatkozik, jelenlegi bérleti díj előírása 55.836,- Ft/hó + ÁFA. A 20%-os csökkentéssel a bérleti díja 44.669,- Ft/hó + ÁFA összegre módosulna.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj csökkentése tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti díj 20%-kal való csökkentésről szóló döntés meghozatala. A bérlői kérelem elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit, a 20%-os csökkentéssel az önkormányzat bevétel kiesése nettó 348.338,- Ft 2021. augusztus 31-ig. Az éves bevétel kiesés 134.004,- Ft.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: Vagyontügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör”.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2021. (IX.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentésével kapcsolatos döntés meghozataláról



A) verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg u. 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő OMNIVORE Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 280645; adószám: 14508824-1-41; képviseli: Nagy Zsolt) bérleti díjának 20 %-kal történő csökkentéséhez.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1.) pontjáról tájékoztassa a bérlőt.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2.) pont esetében 2021. október 31.

B) verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg u. 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő OMNIVORE Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 280645; adószám: 14508824-1-41; képviseli: Nagy Zsolt) bérleti díjának 20 %-kal történő csökkentéséhez 2019. március 6. napjától.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy kösse meg a határozat 2.) pontja szerinti megállapodást a bérlővel.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 3.) pont esetében 2021. november 31.

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, 2021. szeptember 9.



Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

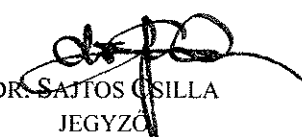
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

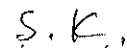
ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

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



