

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

1.5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

2021. december 15-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának szünetelésére

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, Bródy Sándor utca 2.** szám alatti 36559/3/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon, 336 m² alapterületű, hasznosított, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 24 db albetét található. Ebből 2 db önkormányzati tulajdonú, amelyből 1 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 42.536,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség bérlője a **Múzeum Kávéház Vendéglátó Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Múzeum körút 12.; cégjegyzékszám: 01 09 061717; adószám: 10234697-2-42; képviseli: Müller Zoltán Péter), aki a helyiséget az 1993. november 18. napján kelt és többször módosított bérleti szerződés alapján használja. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **572.218,- Ft/hó + ÁFA**, 2021. június 30. napjáig 1.301,- Ft hátraléka mutatkozik.

Bérlő a 2021. október 4. napján kelt kérelmében kérte a bérleti jogviszony szünetelését 2021. július 1. napjától kezdődően. Indokolásul előadta, hogy a koronavírus okozta járványhelyzet ideje alatt az idegenforgalom jelentősen visszaesett, amely a forgalma jelentős részét adja. A helyiség jelenleg is zárva van, a bérlő szerint nem valószínű, hogy a járványhelyzet végéig megnyitna. A bérlő az 52/2021. (II.9.) Korm. rendelet szerinti bérleti díj mentességben részesült a 2021. február-júniusi időszakban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 bizottsági hatáskört megalapozza, hogy a kérelmében a bérlő nem adott meg végső határidőt.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 271/2020. (IX.10.) számú határozatában egy alkalommal hozzájárult azonos indokok mellett a bérleti jogviszony szüneteléséhez, akkor a 2020. szeptember – 2021. március 31. közötti időszakra.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 35/2013. (VI. 20.) rendelet 47. § nem zárja ki a bérleti díj fizetési kötelezettség visszamenőleges felfüggesztését, a kérelmet a tartalmának megfelelően terjesztettük elő.

A bérlő a helyiségben ténylegesen nem végez tevékenységet, a felfüggesztéshez kapcsolódó kötelezettségét már a kérelemben foglalt, 2021. július 1-i időpontban is teljesítette.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 2. szám alatti 36559/3/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon, 336 m² alapterületű, hasznosított, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének, a **Múzeum Kávéház Vendéglátó Kft.-nek** (székhely: 1088 Budapest, Múzeum körút 12.; cégjegyzékszám: 01 09 061717; adószám: 10234697-2-42; képviseli: Müller Zoltán Péter) a bérleti jogviszonyának szüneteltetését 2021. július 1. napjától a veszélyhelyzet megszűnéséig, de legkésőbb addig, amíg a helyiséget a bérlő újra nem használja, azzal, hogy a bérlőnek a társasházi közös költséggel azonos bérleti díjat, továbbá a különszolgáltatási díjakat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket meg kell fizetnie.

II. A betervezés indoka

A bérleti jogviszony szüneteltetéséhez bérbeadói döntés szükséges, amennyiben az egy évet a szüneteltetés meghaladja. A döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti jogviszony szüneteltetése, amely negatívan érinti az Önkormányzat 2021-2022-es évi bérleti díj bevételét.

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 7. melléklet 4.1.1. alpontja, 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 Rendelet 47. §-a szerint 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 szünetelés időtartamát, feltételeit, a bérlőre háruló kötelezettségeket megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő ugyanúgy köteles a helyiség tisztán tartására, karbantartására, hibáinak kijavítására, ideértve a külső homlokzat, portál, a helyiség előtti járda tisztán tartását is mintha a bérleti jogviszony nem szünetelne.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti jogviszonyának szünetelésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2021. (XII.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának szüneteléséről


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

1. jóváhagyja a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 2.** szám alatti 36559/3/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon, 336 m² alapterületű, hasznosított, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének, a **Múzeum Kávéház Vendéglátó Kft.**-nek (székhely: 1088 Budapest, Múzeum körút 12.; cégjegyzékszám: 01 09 061717; adószám: 10234697-2-42; képviseli: Müller Zoltán Péter) kérelme alapján a bérleti jogviszonyának szüneteltetését visszamenőleg 2021. július 1. napjától amíg a helyiséget a bérlő újra nem használja, de legkésőbb a veszélyhelyzet megszűnéséig azzal, hogy a bérlőnek a társasházi közös költséggel azonos bérleti díjat, továbbá a különszolgáltatási díjakat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket meg kell fizetnie, tekintettel arra, hogy a bérlő ezen időszakig a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. A bérlőnek a helyiség használatának megkezdését, amennyiben az a veszélyhelyzet megszűnését megelőzően történik, a megnyitást megelőző 5 munkanapot megelőzően a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felé írásba be kell jelentenie.
2. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás megkötésére, azzal, hogy a bérlőnek a 2021. június 30. napjáig fennálló tartozását meg kell fizetnie.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében 2021. december 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. december 8.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

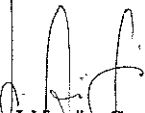
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
ALJEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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