

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

10,

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. február 1-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentésével kapcsolatos döntés
meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: főkönyvi kivonatok

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 képezik a **Budapest VIII. kerület József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/2** helyrajzi számú összesen 347 m² alapterületű (134 m² földszint, 16 m² galéria és 197 m² pince), nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

A társasházban összesen 25 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épületben az önkormányzati tulajdoni hányad mértéke: 3.826/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője, a „CICA-MICA Bt.” (székhely: 1028 Budapest, Árpád utca 42.; adószám: 28551973-2-41; cégjegyzékszám: 01-06-411533; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária ügyvezető) aki a 2002. február 6. napján kelt, határozatlan időtartamú bérleti szerződés alapján – pályázaton kívül – került a helyiség birtokába, bérleti jog átruházása jogcímén. A helyiséget a bérlő a bérleti szerződés szerint ruha üzlet céljára használja. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **360.426,- Ft/hó + ÁFA**, közös költség fizetési kötelezettséget a bérleti szerződése még nem tartalmazott (az Önkormányzat jelenlegi (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 70.620,- Ft/hó). A Bérlőnek 2022. december 31. napjáig tartozása nincs.

Bérlő a 2022. december 14. napján eljuttatott kérelmében (melyet az utóbbi években mindig megküld) kérte, hogy a bérbeadó a 2023. évre inflációt ne érvényesítse a jelenlegi fizetendő összeg tekintetében, valamint a bérleti díjának 50%-os csökkentését kérte a 2023. január és a 2023. február hónapokra, tekintettel az energiaárak nagy mértékű emelkedésére. Előadta továbbá, hogy a helyiség hasznos területe is 134 m² + 16 m² galéria (a többi pince), így a bérleti díj aránytalanul magas.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 19. pontja szerint a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodási 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 bérlői kérelem esetén,

Vh

különösen, ha a kérelem 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 igénylendő 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 bérlő fizetési fegyelme nem megfelelő, a bérleti jogviszony alatt többször is késedelembe esett fizetési kötelezettségeivel. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1001/2013. (IX.16.) számú határozatával a bérleti díjat a pinceszinti rész nagyságára tekintettel 359.309,- Ft/hó + ÁFA összegről 305.000,- Ft/hó + ÁFA összegre mérsékelte. A bérleti díj további csökkentését ezen indok alapján nem tartjuk indokoltnak.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 21. a) pontja szerint a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadóval megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.

A bérlő előadta, hogy az elszálló energia árak miatt a helyiség fenntartási költsége az elmúlt hónapokban jelentősen megnőtt (ebből a legmagasabb szerinte még csak a csökkentésre kért időszakban várható), úgy, hogy az üzlet forgalma viszont a koronavírus járvány óta erősen lecsökkent. Előadta továbbá, hogy nem szeretnék feladni a munkájukat és az üzletbe befektetett energiát. Kérelmének pozitív elbírálása esetén a munkatársait nem kellene elküldenie és nem kellene a helyiség visszaadása mellett döntenie, ezért kéri a bérleti díj csökkentéshez történő hozzájárulást.

Az OPTEN cégnyilvántartó rendszerből kinyerhető adatok szerint a CICA-MICA Bt. éves nettó értékesítési árbevétele jelentősen csökkent, 2017. és 2021. között 23 %-kal, 18.196 eFt-ról 13.969 eFt-ra. 2020. évhez képest a forgalma 17,5 %-os emelkedést mutat, 11.880e Ft-ról 13.969 eFt-ra növekedett. A társaság adózás előtt és adózott eredménye 2021. évben volt először pozitív eredményű (adózás előtti eredménye 2.815 eFt, míg adózás utáni eredménye 2.689e Ft volt).

A kérelem megalapozottságának alátámasztására bemutatott főkönyvi kivonatokról (2022. november hónapig) nem állapítható meg a jelzett mértékű rezsinnövekedés.

A fentiek alapján **nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület József körút 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú, 347 m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének („CICA-MICA” Bt. székhely: 1028 Budapest, Árpád utca 42.; adószám: 28551973-2-41; cégjegyzékszám: 01 06 411533; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária ügyvezető) bérleti díjának 50%-kal történő csökkentését 2023. január 1. és 2023. február 28. közötti időszakra vonatkozóan.**

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj csökkentéséről szóló kérelem elbírálása a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti díj csökkentés iránti kérelem elbírálása, melyet megfontolásra javasolunk.

A bérleti díj csökkentésének összege a bérlő számára nyújtott közvetett támogatásnak minősül. 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 (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt tárgyi ügyben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés 13. pont h) alpontja szerint vagyonügyletnek minősül különösen 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.

A 248/213. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 21. a) pontja alapján a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50%-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges

Kérem, hogy a Bizottság a tárgyi előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (II.01.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentésével kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület József körút 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú, 347 m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő**

„CICA-MICA” Bt. (székhely: 1028 Budapest, Árpád utca 42.; adószám: 28551973-2-41; cégjegyzékszám: 01-06-411533; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária ügyvezető) bérleti díjának 50%-kal történő csökkentéséhez, a 2023. január 1. – 2023. február 28. közötti időszakra vonatkozóan.

2.) **felkéri** Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1. pont szerinti döntés bérlővel történő közlésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2023. február 01.; 2.) pont esetében 2023. február 28.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. január 25.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

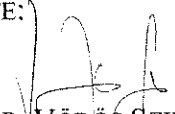
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Árpád*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



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

