

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

M.

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, Kálvária tér 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének módosításával 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

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, Kálvária tér 19. szám alatti 35456/0/A/35 és 35456/0/A/4 helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló (egybenyitott) helyiségek, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepelnek.**

A Társasházban összesen 36 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 7 db albetét, amelyből 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 2.221/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A **Balti Ép-szer Kft.** (székhelye: 1117 Budapest, Galvani út 5-7., cégjegyzékszám: 01-09-336676, adószám: 26640637-2-43, képviseli: Balogi Tibor Lajos ügyvezető) pályázat útján nyerte el a tárgyi helyiség határozatlan időtartamra szóló bérleti jogát, a **2021. november 26. napján kelt bérleti szerződésben foglaltak** alapján.

A helyiség bérebevétele **baromfi hús tárolása, kereskedelme, tészták, fűszerek árusítása, kész szendvicsek forgalmazása tevékenység céljára** történt meg.

A Balti Ép-szer Kft. bérlő kérelmet nyújtott be a tevékenységi körének a „használt ruha kiskereskedelem” tevékenységgel történő bővítése érdekében. A jelenlegi gazdasági helyzetben – a folyamatosan emelkedő élelmiszer árak miatt – nem éri meg az eredeti tevékenység céljára fenntartani a bérleményt, ugyanakkor azt teljes egészében felújították és szeretnék itt tevékenykedni.

A tevékenység végzésére vonatkozó engedély (több TEÁOR szám alatt) a cégbíróóság által 2022. december 20. napján a cégnyilvántartásba bejegyzésre került.

A fentiek miatt a bérlő a használt ruha kiskereskedelmi értékesítésére térne át, mivel ezen ágazatot – az energiaárak emelkedése mellett – közvetlenül legalább az élelmiszerárak emelkedése nem befolyásolja, valamint véleményük szerint lenne lakossági igény ilyen jellegű üzletre, amely a kerület ezen részén jelenleg nem található.

A helyiség jelenlegi bérleti díja **72.966,- Ft/hó + ÁFA** (amely a tevékenységi kör módosításával sem változna), míg a bérleti díjjal azonos módon teljesítendő (vízóra nélküli) közös költség összege a két albetétre együttesen **37.128,- Ft/hó + ÁFA**.

Vh

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2022. december 31. napjáig lejárt bérleti díj és közös költség hátraléka nincs.

Előzetes felmérések szerint nagy a valószínűsége annak, hogy amennyiben nem tudnak tevékenységi kört váltani, úgy a bérleti díj kitermelése nehézséget fog okozni, vagy nem is lesz megoldható. Ennek érdekében kéri a cég tevékenységi körének „használt ruha kiskereskedelem” tevékenységgel történő módosításának (bővítésének) engedélyezését.

**Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19.** szám alatti **35456/0/A/35 és 35456/0/A/4** helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló (egybenyitott) helyiségekben a **Balti Ép-szer Kft.** bérlő által kérelmezett tevékenységi kör módosításához.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzendő tevékenységi kör módosításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Amennyiben a tevékenységi kör módosítása jóváhagyásra kerül, úgy a bérleti szerződésben meghatározott összeg továbbra is bérleti díjként fog befolyjni az Önkormányzat felé.

## **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.

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 23. § (1) bekezdése értelmében a Rendelet IV. fejezetének rendelkezéseit a szerződés módosítás azon eseteire kell alkalmazni, amikor nem bérbeadói hozzájárulás miatt történik a szerződés módosítása, függetlenül attól, hogy a módosítást melyik fél kezdeményezi. Ezen esetekben a bérleti szerződés módosítása a szerződő felek jogait és kötelezettségeit nem érinti, csupán a szerződésben szereplő adatok változnak.

A Rendelet 25. §-a alapján az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításnál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy a bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Balti Ép-szer Kft. bérlő tevékenységi körének bővítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (II.1.) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének módosításával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti 35456/0/A/35 és 35456/0/A/4 helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló (egybenyitott) helyiségekben a Balti Ép-szer Kft. (székhelye: 1117 Budapest, Galvani út 5-7., cégjegyzékszám: 01-09-336676, adószáma: 26640637-2-43, képviseli: Balogi Tibor Lajos ügyvezető) bérlő tevékenységi körének „használt ruha kiskereskedelem” tevékenységgel történő módosításához (bővítéséhez), a bérleti szerződés egyéb rendelkezéseinek változatlanul hagyása mellett.**
2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti szerződés – jelen határozat 1.) pontja szerinti – módosítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. február 1., 2. pont esetében 2023. február 15.

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, 2023. január 25.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

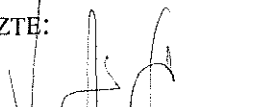
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR

TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE