

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

14.

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, Stáhly u. 15. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Mellékletek: bérlemény-ellenőrzés jegyzőkönyve

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 **36460/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Stáhly u. 15.** szám alatti, **80 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség.

A társasházban összesen 18 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db (1 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség).

A **36460/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Stáhly u. 15.** szám alatti, **80 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Creatrio Kft., a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 13/2015. (I. 12.) számú döntése alapján. A Creatrio Kft. a határozatlan idejű bérleti szerződést 2015. február 11-én kötötte meg, és vendéglátás (szeszital árusítással) céljára használja a helyiséget. A tárgyi helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A **Creatrio Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-979206; székhely: 1084 Budapest, Fecske utca 21.; adószám: 23813607-1-43; képviseli: Kiss Ákos Tibor ügyvezető, továbbiakban: Társaság) 2015. február 5. napján nyújtott be bérleti díj csökkentési kérelmet a fenti helyiség felújításának idejére. A Társaság a helyiség felújítására vonatkozó költségek bérleti díjba történő beszámítását nem kérte, a felújítás idejét 2 hónapra tervezte, a bérleti díjat pedig 25.000,- Ft/hó + Áfa összegben kérte megállapítani. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 190/2015. (III. 02.) számú határozatában hozzájárult a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 50.000,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapításához 2015. március 1-től 2015. április 30-ig.

Jelenlegi bérleti díj előírása: **99.264,- Ft/hó + Áfa.** A Bérlőnek 2022. december 31. napjáig tartozása nincs. A bérleti szerződés bérlő általi közös költség fizetési kötelezettséget nem tartalmaz, a helyiség után az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége: **15.280,- Ft/hó.**

Kiss Ákos és Sándor Alíz, a Társaság képviselőjében a 2022. december 28. napján eljuttatott kérelmükben kérték a **fizetendő bérleti díjnak az 50 %-os csökkentését a 2023. január - 2023. március** hónapok közti időszakra (vagy a Corvin Áruház felújításának idejére, de legkésőbb 2023. március 31. napjáig).

Kérelmük indoklásául előadták, hogy a koronavírus járvány okozta anyagi terhek miatti bezárást követően 2022. szeptember hónapban elérkezettnek látták az időt a nyitásra.

Ekkor azonban szembesültek a Blaha Lujza tér és a Corvin Áruház – a családi vállalkozásuk szempontjából negatív – felújításával járó problémájával, amely szerint az Áruház átépítésével járó porszennyeződés lehetetlenné teszi terasz létesítését, az üzlet kinyitását. Kérvényünkben leírtak szerint még a zárt ajtó mellett sem tudnak üzemelni.

Elmondásuk szerint a vendéglátóipari egységben a pulton, kávégépen, konyhai eszközökön, növényeken és az ételeken is lerakódik a porszennyeződés, amely még a szellőzőrendszert is eltömíti.

Vh

Ezt követően a Bérlő részéről az ismételt bezárás mellett döntöttek, és bérleményt jelenleg is zárva tartják, amelyet a 2023. január 2. napján végzett szűrőpróba szerű (nem előre egyeztetett) bérlemény-ellenőrzés is alátámasztott.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Stáhly u. 15. szám alatti, 36460/0/A/1 helyrajzi számú 80 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Creatrio Kft. (cégijegyzékszám: 01-09-979206; székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád u. 43.; adószám: 23813607-1-43; képviseli: Kiss Ákos Tibor ügyvezető) bérlőt terhelő bérleti díj 50 %-kal történő csökkentését 2023. január 1. napjától kezdődően a CORVIN Áruház felújításának befejezéséig, de legfeljebb 2023. március 31. napjáig terjedő időtartamra.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó szervezetet a leírt esetben jogosult a bérleti jogviszony legfeljebb 1 év időtartamra szüneteltetni, ám ez esetben semmilyen bérleti díj bevételre nem tette szert az Önkormányzat. A bérleti díj bevétel kiesés minimalizálása érdekében indokolt a bérlő kérelmében foglaltak jóváhagyása.

II. A betérés 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.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés meghozatala negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét. A bérleti díj csökkentésének összege a Bérlő számára nyújtott közvetett támogatásnak minősül.

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 (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 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 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 20. pontja szerint a helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt.

A Kt. határozat 22. pontjában foglaltak alapján: Ha vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen nem az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését gátolja, a bérleti díj a bérlő kérelmére legfeljebb a bérleti díj 50 %-ig mérsékelhető arra az időtartamra, ameddig az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. Ebben az esetben a kieső bérleti díj bevétel a kivitelezőtől/a kivitelező megbízójától kell kérni. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.

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

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Stáhly u. 15. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentéséről

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


- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület Stáhly u. 15. szám alatti, 36460/0/A/1 helyrajzi számú 80 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszintű nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a **Creatrio Kft.** cégjegyzékszám: 01-09-979206; székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád u. 43.; adószám: 23813607-1-43; képviseli: Kiss Ákos Tibor ügyvezető) bérlet terhelő bérleti díj 50 %-kal történő csökkentéséhez a **2023. január 1.** napjától kezdődően a **CORVIN Áruház** felújításának befejezéséig, de **legfeljebb 2023. március 31. napjáig terjedő időtartamra.**
- 2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
 Határidő: 1.) pont esetében 2023. február 1., 2.) pont esetében 2023. február 28.


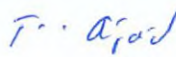



A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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 / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. VÖRÖS SZILVIA	
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DR. SAJTÓS CSILLA	
JEGYZŐ	VERES GÁBOR
	A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Jegyzőkönyv

Stáhly u. 15. 1.albetét

2023.01.02.

A Stáhly u. 15. 1. albetétet bérlője a Creatrio Kft. Az ellenőrzéskor az üzlet zárva volt. A bejáratüvegportálra kiírták, hogy technikai okok miatt jelenleg zárva tartanak. A várható nyitást nem jelezték.



A szemközti oldalon építkezés zajlik. Valószínűsíthető, hogy az ezzel járó zaj és por ellehetetleníti a üzlet zavartalan működését.



Az külső szemrevételezéssel nem megállapítható, hogy mióta tart zárva.

Budapest 2023.01.02.

Merena Attila