

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. április 5-i
ülésére

**Tárgy: Javaslatt az Új Teleki téri Piac E jelű 1. számú üzlethelyiségére vonatkozó bérleti
díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: Bérleői kérelem (Frena József egyéni vállalkozó)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) és Frena József György egyéni vállalkozó (székhely: 1181 Budapest, Dobozi út 30/B; nyilvántartási szám: 3396118; adószám: 40790932-2-43; továbbiakban: Bérleő) között a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, E/1 jelzésű, 39 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában, az Önkormányzat Képviselő-testületének 46/2014. (III. 05.) számú határozata alapján, 2014. március 14. napján kelt bérleti szerződés alapján bérleti jogviszony jött létre, büfé-falatozó üzletkörnek megfelelő tevékenység folytatására.

A bérleti jogviszony határozott idejű, 2029. március 14. napjáig tart a vonatkozó szerződés alapján, a bérleti díj összege 97.500,- Ft/hó + ÁFA. A Bérleőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé. Bérleő a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően büfé-falatozó üzletkörnek megfelelő tevékenységet folytathat.

Bérleő 2017. április 3-tól az üzlethelyiséget kisebb megszakításokkal mindvégig albérleti konstrukcióban üzemeltette, egészen 2022. december 31. napjáig. Bérleő utoljára 2021. szeptember 14. napján kelt kérelmében jelezte, hogy a tárgyi üzlethelyiséget albérletbe kívánja adni a Serpenyős Gasztró Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Király u. 80. fszt. 11.; cégjegyzékszám: 01-09-285724; adószám: 25723722-2-42; képviseli: Lovas-Oroszi Zsuzsanna ügyvezető, a továbbiakban: Albérletbe Vevő) részére, és kérte az albérletbe adáshoz a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását, amely albérleti szerződés a Tisztelt Bizottság 224/2021. (X.06.) számú döntése alapján jött létre, és a Bérleő és az Albérletbe Vevő közös megegyezésével, 2022. december 31. napján szűnt meg.

Bérleő a 2023. március 8. napján kelt, ugyanezen napon a piac üzemeltetéséhez eljuttatott kérelmében (1. számú melléklet) kérte, hogy 3 hónap időtartamra a Bérbeadó mentesítse őt a bérleti díj fizetési kötelezettség alól tekintettel arra, hogy az energiaárak nagy mértékű emelkedése miatt az üzlethelyiséget utoljára üzemeltető Albérletbe vevővel kötött albérleti

szerződését kénytelen volt 2022. december 31. napjával, közös megegyezéssel megszüntetni. Előadta továbbá, hogy amennyiben újra talál albérlőt a kereskedelmi egység üzemeltetésére, abban az esetben újra megfizetné a bérleti díjat.

Bérlő 2014. március 14. napjától, azaz az Új Teleki téri Piac megnyitása óta bérlője a D jelű 2. számú, 30 m² alapterületű hús-hentesárú üzletnek is, amelyet a bérleti jogviszony kezdetétől szintén albérlési konstrukcióban üzemeltet.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 16. pontja szerint a legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a Bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.

A Bérlő fizetési fegyelme ugyan megfelelő, ugyanakkor az általa az Új Teleki téri Piacon bérelt 2 db üzlethelyiségből az egyik (D/2 jelű) jelenleg is albérlési konstrukcióban üzemel, a másik kereskedelmi egység (E/1 jelű) albérlési szerződése alig több mint 3 hónapja szűnt meg a Bérlő és néhai albérlője közös megegyezésével, így a Bérlő erre vonatkozó, 3 hónapos időtartamú, bérleti díjfizetési mentességre irányuló kérelmében előadott indokok alapján a bérleti díj elengedését, vagy csökkentését nem tartjuk indokoltnak. Azért sem tartjuk indokoltnak a bérleti díj csökkentését, mert a helyiségre a bérleti jogviszonyt a Bérlő saját tevékenység végzése érdekében létesítette. Az albérlésbe adással ingatlanhasznosítási és nem a bérleti szerződésben foglalt büfé-falatozó üzletkörnek megfelelő tevékenységet végez.

A bérbeadói döntés meghozatalakor különösen megfontolandónak tartjuk, hogy a Bérlő kérelmében foglalt bérleti díj fizetési kötelezettség alóli „átmeneti” mentesítés esetén az erről szóló döntés milyen következményekkel járhat a piacon hasonlóan nehéz helyzetben lévő bérlőkre nézve, minden bizonnyal számolni kellene azzal, hogy rövid időn belül többen is élnének ezzel a lehetőséggel.

A Kt. határozat 17. pont d) 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 bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó 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 kérelem vizsgálata alapján az az idézett pont alapján sem indokolt, mivel a bérlő gazdálkodásában nem a büfé-falatozó üzletkörnek megfelelő tevékenység végzéséhez kapcsolódóan állt be negatív változás a helyiségbérlés kapcsán, hanem az ingatlanhasznosítási tevékenység kapcsán.

A fentiek alapján **nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, E/1 jelzésű, 39 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének Frena József György egyéni vállalkozónak (székhely: 1181 Budapest, Dobozi út 30/B; nyilvántartási szám: 3396118; adószám: 40790932-2-43) kérelmében foglalt indokok alapján a bérleti díj 3 hónapos időtartamra vonatkozó elengedését.**

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a 3 havi bérleti díj elengedésére irányuló bérleti kérelem elbírálása, melyet megfontolásra javasolunk.

Az elengedett bérleti díj összege a Bérleti díj 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 3.1.15.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a 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 vagyonyügyletnek 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 Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának 16. pontja szerint a legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérleti jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérletnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mőtv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mőtv. 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 sziveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (IV.05.) számú határozata

az Új Teleki téri Piac E jelű 1. számú üzlethelyiségére vonatkozó bérleti díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, E/1 jelzésű, 39 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének Frena József György egyéni vállalkozónak (székhely: 1181 Budapest, Dobozi út 30/B; nyilvántartási szám: 3396118;

adószám: 40790932-2-43) kérelmében foglalt indokok alapján **a bérleti díj 3 hónapos időtartamra vonatkozó elengedéséhez.**

2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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. április 05.; 2.) pont esetében 2023. április 30.

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. március 29.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

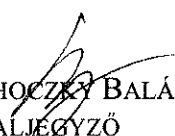
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

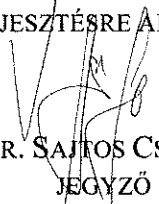
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

TELEKI TÉRI PIAC VEZETŐJE RÉSZÉRE KÉRELEM!

KÉRELEMMEL FORDULOK ÖNMAGAM AZ ÜZLETEM E/1 BÜFÉ BÉRLETI DÍJÁVAL KAPCSOLATBAN EGÉSZSÉGÜGYI OKOK MIATT KÉNYTELEN VOLTAM FELADNI A TEVÉKENYSÉGEMET ÉS IGY LEHETŐSÉGEM NYILT HOGY A TOVÁBBIAKBAN ALBÉRLETBE ADVA ÜZEMELTESSEM AZ ÜZLETET. SAJNOS AZ UTOLSÓ BÉRBEADÁST MEGKELLETT SZÜNTETNEM KÖZSÉI MEGEGYEZÉSSEL 2022 DECEMBER 31-ÉN. AZ ALBÉRLO A FENÁLLÓ FELEMLT MAJAS RÉZSI KÖLTSÉGEK MIATT NEM TUDTA VÁLLALNI AZT HOGY AZ ÜZLET KITEJÁRA TERMELNI A KÖLTSÉGEKET, AZÓTA FOLYAMATOSAN HÍRDetem, DE A MAJAS KÖLTSÉGEK MIATT A GYER JELENTKEZŐK KÖZÜL SENKI NEM MÉRTE VÁLLALNI A BÉRLEST. EDDIG MEG TUDTAM FIZETNI AZ ELSŐ HÁROM HÓNAP KÖLTSÉGEIT ÉS INNEN KÉRNEK SEGÍTSÉGET HA LEHET HÁROM HÓNAPOT A BÉRLETI DÍJAM ELENGEDÉSÉBEN, KÖZLEN HA SIKERÜL KIADNOM TERMÉKZETESEN RÖGTÖN FIZETEM ÚJRA A KÖLTSÉGEKET. KÉREM DONTÉSÜK SORÁN VEJÜNK FIGYELEMBE HOGY 40 ÉVE A PIACON DOLGOZTAM ÉS SEMIYEN ANYAGY BETIZETÉSI PROBLEMA NEM VOLT VELEM

KÖZZÖNETTEL FRENA JÓZSEF
Frenafu

BUDAPEST 2023.03.08

Vh