

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea helyiséggazdálkodási 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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/1** helyrajzi számú, összesen 96 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A fenti helyiség bérelője az **Anzsi Beauty Stúdió Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 9. fszt. 4.; adószám: 26774051-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-344085; képviseli: Sztojcssevné Győri Anikó ügyvezető) a 2020. szeptember 28. napján kelt bérleti szerződés alapján, határozatlan időre.

A helyiséget a bérelő – a bérleti szerződés alapján – műterem céljára használja. A bérleti díj a szerződés megkötésekor 70,000,- Ft/hó + ÁFA összegben került megállapításra, a jelenlegi bérleti díj előírása 87.018,- Ft/hó + ÁFA. A bérelő (vízórás) közösköltség fizetési kötelezettségének összege: 16.169,- Ft /hó.

Sztojcssevné Győri Anikó ügyvezető a 2023. március 8. napján kelt kérelmében kérte a helyiség után fizetendő bérleti díjának 50 %-kal történő csökkentését 2023. őszéig, 7 hónapos időtartamra. Előadta, hogy amikor az üzletet átvette, akkor a helyiségben nem volt áram. Elkezdte a közműszolgáltatás helyreállítását és a szolgáltatási szerződés megkötését, de a COVID járvány időszak alatt nehézkes ügyintézésrel szembesült, nagyságrendileg 5 hónapot vett igénybe a villamos hálózat felújítása. A falak vizesedtek, találtak egy csőrepedést is, amit megszüntettek, a falakon a félig leesett lambériát leszedték (ez alatt volt a szivárgás) valamint a szakember megállapította, hogy az utcafront felőli oldalon a járda és a fal melletti részen 1-2 ujjnyi rés volt. Ezen a részen szivárgott az esővíz az utcáról, a vizes falak miatt nyirkos/dohos szag volt az üzletben. A vakolatot és az elázott lambériát eltávolították, hogy ki tudjanak száradni a falak, valamint a törmelék és a silt eltávolítása is megtörtént. A járda melletti rést szigetelő anyag felhasználásával megszüntették.

A következő akadály a csatornarendszer problémája volt, mivel egyik lefolyó és WC sem üzemelt. Az egyik WC-be silt és törmelék volt beleöntve, ezért annak felszedése és kiásása megkezdődött. Továbbá teljesen új csatornavezeték építést kell megvalósítani, mivel a meglévő rendszer vezetékeibe nem lehet becsatlakozni.

Elkezdtek az üzletben végig egy sávban, az ásási munkálatokat, hogy csatlakozni tudjanak a fő strangra (kb. 1 méter mélyen a lejtése miatt) ez után ki lehet építeni a rendszert, amelynek a munkálatai jelenleg is folynak. A WC helyiségben az elázott és felpúposodott csempéket levették, a száradás után ennek a vakolása is folyamatban van. Ezzel párhuzamosan elkezdtek a vízvezeték átvizsgálását (amely sajnos egy nagyon rozsdás korhadt csőrendszerekből állt, ebből adódóan alakult ki a fentebb említett szivárgás is), majd a szakemberek elkezdtek a régi vezetékek eltávolítását. Egy teljesen új vízvezeték rendszert kell kiépíteni, mely munkálatok is elkezdődtek.

Az Anzsi Beauty Stúdió Kft. nevében Sztojcssevné Győri Anikó ügyvezető a 2022. augusztus 15. napján személyes ügyfelfogadáson jelezte, hogy a helyiség bizonyos felújítását és átalakítását apránként elvégezte az akkor mellékelt dokumentációk szerint, de elmondása szerint nem volt tudomása róla (vagy elkerülte a figyelmét), hogy az esetleges bérbeszámítási igényét, előzetesen kell jeleznie. „Az előterjesztést a Helyiséggazdálkodási Irodánk elkészítette, de mivel a bérelő nem az élet- és vagyonbiztonságot fenyegető veszélyhelyzetet hártott el, hanem hosszú hónapokig végezte a felújítást, ezért a jogi véleményezés – az akkor

hatályos rendelkezések alapján – aggályosnak tartotta az így már utólagos bérbeszámítást, így nem is került sor az előterjesztés meghívóba történő felvételére.”

A fenti munkálatok bérbeszámítás nélkül készültek el, a bérlő a bérleti díjat és a kapcsolódó költségeket 2020. október óta fizeti (2023. február 28. napjáig lejárt tartozása nincs). Tevékenységet eddig még nem tudott végezni a helyiségben annak állapota miatt. A bérlő elmondása szerint jelen pillanatban is folyamatosan munkálatok folynak a tárgyi helyiségben a víz- és csatornarendszer kiépítése kapcsán. A villany és a fűtésrendszer rendbetételéhez szükséges árajánlatok bekérése, az ablakok helyreállítása (kiszedés-felújítás-festés-üvegezés-visszahelyezés) is folyamatban van.

A bérlő előzetes várakozásai szerint a munkálatok őszig befejeződnek, ezért kérelmezi a tárgyi helyiség után fizetendő bérleti díjának 50 %-kal történő csökkentését 7 hónapos – 2023. április – 2023. október közti – időszakra vonatkozóan.

A Képviselő-testület 15/2023 (II.23.) számú határozatának 17. pontja szerint a Bérbeadó szervezet javaslatára, az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérleti díj átmeneti időszakra, az akadály fennállásáig, legfeljebb 50%-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési/szerelési munka miatt;
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;**
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;**
- d) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában - önhibáján kívül - beállt negatív változás miatt.

Előzőek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a tárgyi helyiség bérleti díjának átmeneti időszakra történő csökkentéséhez.

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.

A döntés meghozatala negatívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételét, a kérelmezett időszakra 304.563,- Ft nettó összegű bevételtől esik el az Önkormányzat. A bérleti díj csökkentésének összege a bérlő számára nyújtott közvetett támogatásnak minősül.

A hozzájáruló döntés meghozatalával ugyanakkor az Önkormányzat bérleti díj bevétel kiesése alacsonyabb összegű lenne, mint ha a bérlővel még el nem végzett munkálatokra – a bérleti jogviszony fennállásáig – bérbeszámítási- vagy beruházási megállapodást kötne, amely a jelen előterjesztésben javasoltnál hosszabb (30 hónapos) időtartam alatt kb. a bérleti díj 50 %-ának megfelelő összegű bérleti díj bevétel kiesést eredményezne az Önkormányzat számára, a jelenleg javasolt 7 hónapos bérleti díj csökkentéssel szemben.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról.

A Képviselő-testület 15/2023 (II.23.) számú határozatának 17. pontja szerint a Bérbeadó szervezet javaslatára, az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérleti díj átmeneti időszakra, az akadály fennállásáig, legfeljebb 50%-kal csökkenthető.

Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- e) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési/szerelési munka miatt;
- f) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;**

- g) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;
h) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában - önhibáján kívül - beállt negatív változás miatt.

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 határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. 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 Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/1 helyrajzi számú, 96 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő **Anzsi Beauty Stúdió Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 9. fszt. 4.; adószám: 26774051-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-344085; képviseli: Sztojcsévné Győri Anikó ügyvezető) bérleti díjának 50%-kal történő csökkentéséhez, 2023. április 1. napjától 2023. október 31. napjáig szóló időtartamra.
- 2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti díj csökkentéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

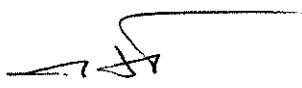
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2023. április 5., 2.) pont esetében 2023. április 15.

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: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

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

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHÓCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTÓCSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE