

016/1-120/2024

Budapest Főváros VIII. kerület 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 2024. július 31-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítására**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

Érkezett: 2024. JÚL. 25.	Szám: 02/226-15/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deák Endre	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség 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, Szigony u. 9-11.** szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség).

A helyiség bérlője 1997. június 1. óta a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál ügyvezető, továbbiakban: Bérlő), aki az eltelt évek során több esetben a tulajdonos hozzájárulásával bérlőtárssal osztotta meg a helyiséget.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1111/2017. (XII. 18.) számú határozatában döntött a bérleménynek Novotrace Bt. és a Thigle Kft. (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u. 11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi ügyvezető) bérlőtársak részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, a Novotrace Bt. helyiség részén számítógép, irodagép, szoftver üzlet és szerviz működtetése, és a Thigle Kft. helyiség részén könyv, kiskereskedelem, valamint gyógyászati termékek árusítása céljára.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 320/2024. (V. 08.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a Thigle Kft. (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u. 11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi) között fennálló bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez 2024. március 31. napjára szóló hatállyal.

2024. április 5. napján kérelem érkezett a Novotrace Bt. és a LAM ANH GSM Service Kft. (székhely: 1195 Budapest, Kisviola utca 6., cégjegyzékszám: 01-09-428185; adószám: 32515259-1-43, képviseli: Hoang Le Phuong ügyvezető) részéről, melyben bérlőtársi jogviszony létesítését kérelmezték. A LAM ANH GSM Service Kft. és a Novotrace Bt. a kérelemben azt jelölték meg, hogy a LAM ANH GSM Service Kft. mobiltelefonok, tartozékok kereskedelmével és javításával szeretne foglalkozni. Baranyai György Pál ügyvezető által elmondottak szerint a cégnek komoly problémát okoz a magas infláció miatti bérleti díj emelkedés, és a rezsiköltségek drasztikus növekedése, ezért kérelmezte a bérleti díj csökkentését és a közokirat elkészítésének költségére vonatkozó elengedést is.

ÉRKEZETT

1

Bona

2024. júli 25

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a **320/2024. (V. 08.)** számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a LAM ANH GSM Service Kft. (székhely: 1195 Budapest, Kisviola utca 6., cégjegyzék szám: 01-09-428185; adószám: 32515259-1-43, képviseli: Hoang Le Phuong) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, (a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő) 143.325,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben, közüzemi és különszolgáltatási díj (a jelenlegi vizórás közös költség fizetési kötelezettség 33.575,- Ft/hó + ÁFA) fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Az óvadék feltöltés megtörtént a bérleti szerződés aláírására 2024. június 26. napján, míg a közokirat elkészítésére 2024. július 2. napján került sor.

A bérlőtársak 2024. június 27. napján szerződés módosítás iránti kérelmet nyújtottak be, a tevékenységi kör bővítése érdekében. A helyiség a panelházak között helyezkedik el, sok családos ember lakik ezen a környéken. Álláspontjuk szerint igény van a hagyományos vietnámi üzletre, ezért szeretnék a tulajdonos hozzájárulását kérni vegyes kiskereskedelmi és csomagátvételi pont tevékenységre is.

A tevékenységi kör módosítással biztosabb lenne a bérleti díj kitermelése, ezáltal az önkormányzat bérleti díjból befolyó bevétele is.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Novotrace Bt. és a LAM ANH GSM Service Kft. által végzendő tevékenységi kör – alkoholos és szeszes ital árusítás nélküli vegyes kiskereskedelem és (packeta) csomagátvételi pont tevékenység – módosításához. Egyúttal javasoljuk, hogy a bérleti díj a tevékenységi kör bővítésével egyidejűleg legalább 15 %-kal emelkedjen, azaz (a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő) 143.325,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj helyett (a számított bérleti díj 65 %-ának megfelelő) 186.323,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegére.

II. A betérés 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 korábban meghatározott összegben felül további bérleti díj bevétellel tervezhet az Önkormányzat.

IV. Jogszabályi környezet

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 képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt 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.

A Rendelet 23. § (1) értelmében 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. § 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 (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslat tekintetében a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. () számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítására

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a LAM ANH GSM Service Kft. (székhely: 1195 Budapest, Kisviola utca 6., cégjegyzék szám: 01-09-428185; adószám: 32515259-1-43, képviseli: Hoang Le Phuong) között fennálló bérleti szerződés módosításához – a cég tevékenységi körének alkoholos és szeszes ital árusítás nélküli vegyes kiskereskedelem- és csomagátvételi pont tevékenységgel történő bővítése érdekében – és ezzel egyidejűleg a bérleti díj (számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő) 143.325,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj helyett (a számított bérleti díj 65 %-ának megfelelő) 186.323,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjra való emeléséhez.**

2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti szerződés határozat 1.) pontja szerinti módosítására.

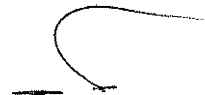
Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. július 31., 2. pont esetében: 2024. augusztus 30.

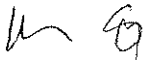
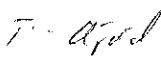

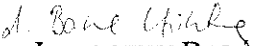




A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2024. július 24.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KARDOS NOÉMI REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. LEHOCZKY BALÁZS ALJEGYZŐ 	 JÓVÁHÁGYTA:
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA JEGYZŐ 	VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE