

VtH/1-98/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.9. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. szeptember 23-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Kérelem

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2025 Szept 17.	Szám: 02/241-10/2025	
Melléklet:	Ügyintéző: JAC	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti, 35134/0/A/27** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 97 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, valamint a **35134/0/A/29** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 92 m² alapterületű, pincszinti, egymásból nyíló, összesen 189 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (együttesen a továbbiakban: Helyiség).

A Helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonú 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Helyiség a Teleki tér felől önálló utcai bejáratral rendelkezik. A pincének nincs kiépített bejárata, a földszinti helyiségből lépcsőn lehet csak lejutni. A Helyiségben minden közmű elérhető, villanyóra, gázóra és vízóra is van. A Helyiség fűtését gáz-cirkó kazán, a melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében közepes (a pince felújítandó) műszaki és esztétikai állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a földszinti helyiségre vonatkozóan 37.563,- Ft/hó, a pincszinti helyiségre vonatkozóan 14.307,- Ft/hó, azaz összesen: 51.870,- Ft/hó.

A 15/2023. (II. 23.) Kt. határozat alapján a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj
3	1.500 Ft	UCH	1,2	97	Nagy	0,9	Közepes	1	160.050 Ft
3	1.500 Ft	UCP	0,8	92	Nagy	0,9	Felújítandó	0,7	55.200 Ft
Összesen									215.250 Ft

A Helyiség kapcsán az Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 969/2012. (VII.25.) számú határozatában döntött a bérlemény **UNIO FORTUNATO Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Jókai utca 115.; cégjegyzékszám: 01 09 892342; adószám: 14176724-2-43; képviseli: Nguyen Thi Trinh) részére – pályázaton kívül – üres helyiségként történő bérbeadásról határozott időre 2017. december 31. napjáig. A bérlő **vegyes kereskedelem (szeszárusítás nélkül)** céljára vette bérbe a helyiséget.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása.

ERKEZETT

2025 Szept 17.

1500

[Handwritten signature]

Tekintve, hogy a bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, így 2017. december 18-án a szerződés meghosszabbításra került 2022. december 31. napjáig.

Ezen szerződés lejártát megelőzően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **653/2022. (XII.14.) számú határozatában ismét hozzájárult a** bérleti szerződés meghosszabbításához – határozott időre, 2027. december 31. napjáig, azonban a bérleti díj összegét a gazdasági helyzetre való tekintettel 2023. december 31. napjáig 161.050,-Ft/hó + ÁFA összegben állapította meg azzal a felhívással, hogy a **bérleti díj összege 2024. január 1. napjától előreláthatólag 322.100,-Ft/hó + ÁFA valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre változik** (ami az akkor még értébecslés alapján számított bérleti díj összege volt), ugyanakkor a **bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a bérleti díj mértékét (amennyiben a gazdasági és energiahelyzet továbbra is indokolja) 2023. december 31. napjáig felülvizsgálja.**

A bérlő 2023. október 17. napján kérelmet nyújtott be a 2024. január 1. napjától érvényes bérleti díj mérsékelten tartására, bérleti díj ajánlata (az egy éves időtartamra mérséklésre kerülő összeggel megegyező) 161.050,- Ft/hó + ÁFA volt.

Kérelmében indokolásként előadta, hogy forgalma csökkent, magasabbak lettek a fenntartási költségek, ezzel együtt csökkent a cég eredménye is. Ennek igazolására eredménykimutatásokat, mérlegeket, beszámolókat csatolt. A Helyiséget a bérlő hozta a jelenlegi állapotába, és tartja folyamatosan karban, bérbeszámítással nem élt.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **811/2023. (XI.22.) számú határozatában** úgy döntött, hogy 2024. január 1. napjától **256.650,- Ft/hó + ÁFA** (tehát az értéktérkép szerint akkor számított bérleti díj) összegén járul hozzá a bérleti szerződés módosításához a bérleti díj tekintetében.

A bérleti díj jelenlegi összege **256.650,- Ft/hó + ÁFA**, ezen felül kerülnek megfizetésre a közműdíjak és a közösköltség, melynek jelenlegi összege a két albetétre együttesen **51.870,- Ft/hó+ ÁFA**.

A bérlő 2025. augusztus 27. napján kérelmet nyújtott be a bérleti díj csökkentésére és a végzendő tevékenység feltételeinek módosítására vonatkozóan.

Az ügyvezető szeretné kérni, hogy a bérleti díj összege 200.000,- Ft/hó + ÁFA összegre kerüljön csökkentésre és a jelenlegi **vegyes kereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenység **módosításra kerüljön a vegyes kereskedelem (szeszárosítással)** tevékenységre.

Indoklásuk szerint a jelenlegi gazdasági helyzet rendkívül megnehezíti vállalkozásuk működését, a magas infláció következtében a mindennapi működési költségek (árúkészlet beszerzése, szállítás, energia, alkalmazotti bérek) is jelentősen emelkedtek. Véleményük szerint a vásárlóerő az utóbbi időben érezhetően visszaesett, a fogyasztók sokkal megfontoltabban költenek valamint a kereskedelmi szektorban erősödött a konkurencia, amely szintén nehezíti az értékesítést.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 16. pontja alapján: „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.”

Az bevételek javítása érdekében szeretnék kérni az alkoholos- és szeszesitalok árusításának engedélyezését.

A Közterület-felügyelet – egy másik kérelem kapcsán amiről a Bizottság a 2025. június 24.-i ülésen tárgyalt – jelezte, hogy nem javasolja azt, hogy a környéken további kereskedelmi egység alkoholos és szeszesitalt árusítson.

Nem javaslom a bérleti díj összegének csökkentését és a fentiekkel egyetértve **nem javasolt** az alkoholos és szeszesitalok árusításához történő hozzájárulás megadása sem.



II. A döntés pénzügyi hatása

A bérleti szerződés módosítására vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján: „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

A Rendelet 11. §-a alapján:

„Új bérbeadás esetén a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról a bérlő kiválasztása során kell dönten. A szerződés megkötésre kiválasztott bérlőt figyelmeztetni kell, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, valamint a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során ezért az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.”

A Rendelet 25. §-a alapján [A helyiségben végezhető tevékenység módosítása]:

„Az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításánál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.”

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 16. pontja alapján: „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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

.../2025. (IX. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésével kapcsolatos döntések meghozataláról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti, 35134/0/A/27 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 97 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, valamint a 35134/0/A/29 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 92 m² alapterületű, pinceszinti, egymásból nyíló, összesen 189 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre az UNIO FORTUNATO Kft.-vel (székhely: 1196 Budapest, Jókai**



utca 115.; cégjegyzékszám: 01 09 892342; adószám: 14176724-2-43; képviseli: Nguyen Thi Trinh)
fennálló bérleti szerződés vonatkozásában a bérleti díj csökkentéséhez és a vegyes kereskedelem
(szeszárosítás nélkül) tevékenységi kör tekintetében – vegyes kereskedelem (alkohol- és szeszárosítással) tevékenységre történő módosításához.

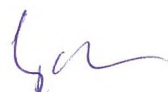
2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérlet értesítésére a határozat 1.) pontja szerint.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. szeptember 23., 2. pont esetében: 2025. szeptember 30.

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

Budapest, 2025. szeptember 16.



Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

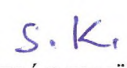
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Teleki L. tér 4 Fsz. ÜZ/5
Helyrajzi szám:	35134/A/27
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	UNIO FORTUNATO Kft.
Dátum:	2025.09.09
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Tervszerinti bérlemény ellenőrzése

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	97
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Az üzlethelyiség bejárat ajtaja műanyag. A fűtést gázkazán biztosítja. A helyiség karbantartott.
A villany és vízvétel biztosított.

Berendezési tárgyak felsorolása: Gázkazán 1 db, radiátor 4 db, mosogató csapteleppel 1 db, 10l-es villanybojler 1 db, mosdó csappal 1 db, wc komplett 1 db.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

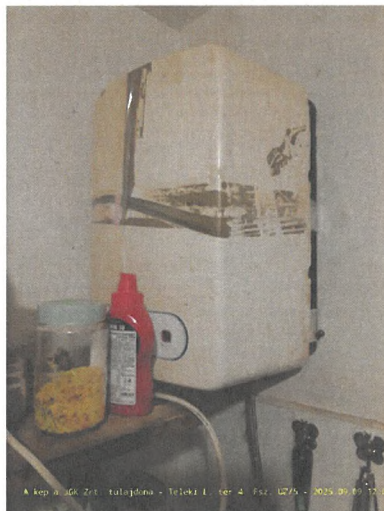
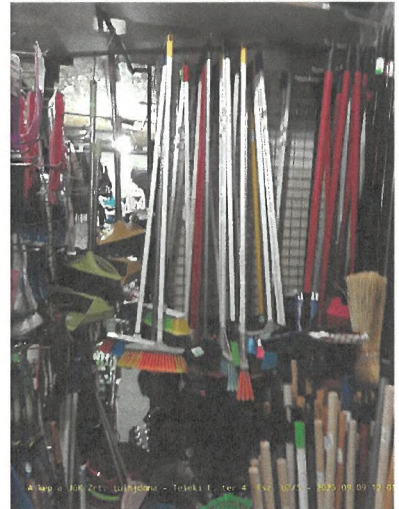
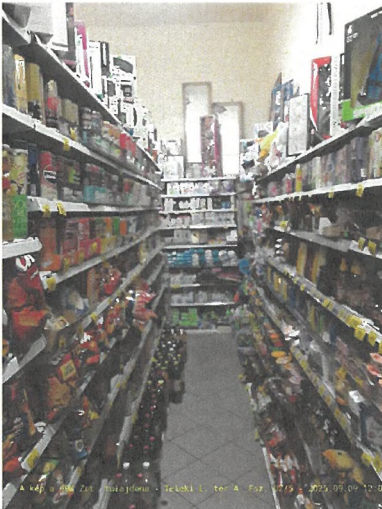
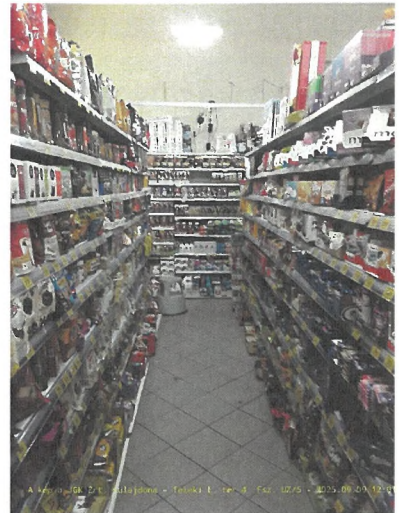
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

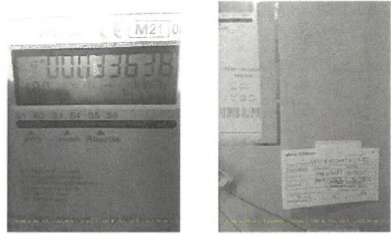


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	990183567	7032	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902754185	33638	
GÁZÓRA	2101319755	0	
VÍZÓRA	8zri0017823470	55	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902754185) kapcsolatos megjegyzések: 3x10A

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

UNIO FORTUNATO Kft.

Értesítési címe:

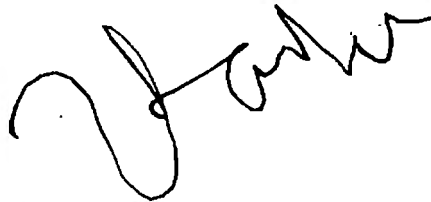
Budapest Jókai utca 115.

E-mail címe:

Telefonszáma:

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.



A bérelő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Teleki L. tér 4 Pi. RA/1
Helyrajzi szám:	35134/A/29
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	UNIO FORTUNATO Kft.
Dátum:	2025.09.09
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: A pincei raktár az A/27 albetétből közelíthető meg.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	92
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCP

 12

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérló az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A pince határoló falai nedvesek, salétromosak a talajvíz jelenléte miatt. Bérló saját erőforrásból elszívó ventilátort telepített, hogy tudja biztosítani a vízmentesítést.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

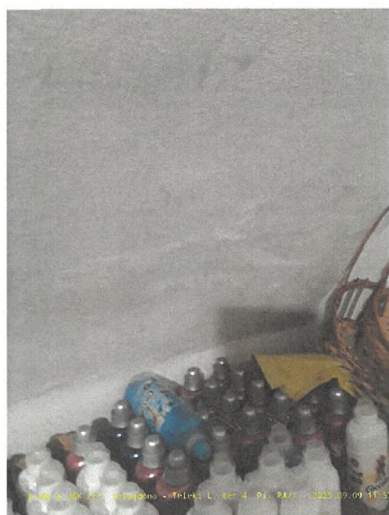
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

 14

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





Handwritten signature 16

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901352894	9481	Nincs kép
GÁZÓRA	0300527355	17037	Nincs kép
VÍZÓRA	03676328	1	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

17

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiségben nincs villany, víz és gázmérő.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: UNIO FORTUNATO Kft.

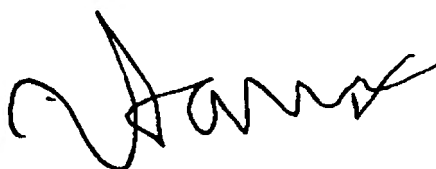
Értesítési címe: Budapest Jókai utca 115.

E-mail címe:

Telefonszáma:

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly

-



2. sz. beadvány
-15/456/2025-
4

KÉRELEM A BÉRLETI DÍJ CSÖKKENTÉSÉRE ÉS A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSÁRA

Tisztelt Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat



Cég neve: Unio Fortunato Kft.

Székhely: 1196 Budapest, Jókai utca 115

Képviselő: Nguyen Thi Trinh

Bérelti helyiség címe: 1086 Budapest, Teleki tér 4.

Árv. Árvéi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Érkezési dátum	Érkezési szám
iktatás dátuma	iktatószám
2025-08-28	15/456-8/2025
melléklet	

Tárgy: Kérelem bérleti díj csökkentésére és a szerződés 4. pontjának módosítására

Tisztelt Önkormányzat!

Társaságunk 2012. szeptember 1. óta folyamatosan bérlő a fenti helyiséget a VIII. kerületi Önkormányzattól. Ez idő alatt mindig eleget tettünk szerződéses és jogszabályi kötelezettségeinknek, Önkormányzati szervekkel.

1. A bérleti díjra vonatkozó kérelem és indoklás:

A szerződés értelmében : 2023 december 31 ig : 161.050 Ft/hó + ÁFA

2024. január 1-től a bérleti díj összege 322.100 Ft/hó + ÁFA.

Ugyanakkor a jelenlegi gazdasági helyzet rendkívül megnehezíti vállalkozásunk működését.

Az infláció következtében a mindennapi működési költségek (árakészlet beszerzése, szállítás, energia, alkalmazotti bérek) jelentősen emelkedtek.

A vásárlóerő az utóbbi időben érezhetően visszaesett, a forgalma csökkent, a fogyasztók sokkal megfontoltabban költenek.

A kereskedelmi szektorban erősödött a konkurencia, amely szintén nehezíti az értékesítést.

Mindezek következtében a 322.100 Ft + ÁFA összegű bérleti díj vállalkozásunk számára aránytalanul nagy terhet jelent, és fennáll a veszélye annak, hogy hosszú távon ellehetetleníti a működésünket.

Ezért tisztelettel kérjük, hogy az Önkormányzat méltányosságból engedélyezze alkalmazott 200.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj további fenntartását.

Ez az intézkedés lehetővé tenné, hogy vállalkozásunk stabilan fennmaradjon, továbbra is biztosítsa az adó- és díjfizetést, valamint hozzájáruljon a élénk működéséhez.

[Handwritten signature]
19

2. A szerződés 4. pontjának módosítására vonatkozó kérelem:

Az eredeti, 2012. szeptember 1-jén kötött szerződés 4. pontja alapján társaságunk vállalta, hogy nem folytat szeszes ital értékesítését.

A jelenlegi körülmények között azonban, a bevételek javítása érdekében tisztelettel kérjük e pont módosítását, és az alkoholos italok árusításának engedélyezését a bérelt helyiségben.

Hosszú távú elköteleződésünk:

Szeretnénk hangsúlyozni, hogy társaságunk immár több mint 10 éve folyamatosan működik a Teleki téri piacon, és célunk a jövőben is hosszú távon jelen lenni, szolgáltatni a vásárlókat, munkahelyet biztosítani, valamint hozzájárulni a kerület gazdasági és közösségi életéhez.

Továbbra is mindent megteszünk annak érdekében, hogy a piac fejlődjön, vonzó és rendezett maradjon a vásárlók számára.

Budapest, 2025...08...27.....

Tisztelettel:

UNIO FORTUNATO KFT
1196 BUDAPEST
JÓKAJ UTCA 11/5
ADÓSZÁM: 14176724 2-43



Nguyen Thi Trinh

az Unio Fortunato Kft. képviselőjében

