



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 4. és 6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentésére**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *igényel*

JOGI KONTROLL: *MA*

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Karácsony Sándor utca 4. szám alatti, 35349/0/A/47 helyrajzi számú 27 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 6. szám alatti 35350 helyrajzi számú 201 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 4. szám alatti társasházban összesen 48 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 847/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 6. szám alatti épület teljes egészében önkormányzati tulajdonban áll.

A fenti helyiségek bérlője a **Sonoli Hungary Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 6.; adószám: 23377442-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 962753; képviseli: Bottlik Zsolt, Saleh Mohamed) aki a Budapest VIII. kerület Karácsony Sándor utca 4. szám alatti helyiség birtokába a 2019. július 19. napján kelt határozott időre szóló, 2023. december 31. napjáig tartó bérleti szerződés alapján jutott pályázaton kívül, üres helyiségként. A helyiséget a bérlő **műhely (húskészítés)** tevékenység céljára használja. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása a bérleményre **36.282,- Ft/hó + ÁFA**. A bérlő a Budapest VIII. kerület Karácsony Sándor utca 6. szám alatti helyiség birtokába a bérlő a 2011. szeptember 30. napján kelt határozott ideig tartó bérleti szerződés alapján jutott bérleti jog átruházása jogcímén pályázaton kívül, amely szerződés két alkalommal lett meghosszabbítva, jelenlegi szerződése 2023. december 31. napjáig tart. A

90

bérlő bérleti díj előírása a bérleményre **273.958,-Ft/hó + ÁFA**, a helyiséget a bérlő **műhely (húskészítés)** tevékenység céljára használja.

Bérlő a 2020. szeptember 4. napján eljuttatott kérelmében kérte a bérleti díjának 50%-os csökkentését 12 hónapra, tekintettel arra, hogy a koronavírus miatt beállt gazdasági helyzetben a bérleti díja aránytalanul nagy terhet ró rá. Bérlőnek 2020. február 28. napjáig bérleti díj tartozása nincs. A bérlő 2021. január 25-én benyújtotta a kedvezmény igénybevételének szükségességét igazoló főkönyvi kivonatát havi bontásban.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 21. a) 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/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.

A bérleti szerződés felfüggesztésére jogszabályi lehetőség nincs, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 15. §- a alapján a bérleti díj fizetési kötelezettség az alábbi esetekben függeszthető fel:

- a) a vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését gátolja,
- b) ha az Önkormányzat megbízásából a helyiségben végzett átalakítási vagy felújítási munka miatt a helyiség vagy annak egy része nem használható,
- c) ha a helyiség (helyiségcsoport) egy része a bérbeadó érdekkörében felmerült okból használhatatlan.

Tekintettel arra, hogy a fenti akadályok egyike sem áll fenn a kérelmező részéről, a felfüggesztésnek nincs alapja.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület Karácsony Sándor utca 4. szám alatti, 35349/0/A/47 helyrajzi számú 27 m² alapterületű, udvari bejaratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, valamint a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 6. szám alatti 35350 helyrajzi számú 201 m² alapterületű utcai bejaratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő Sonoli Hungary Kft. (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 6.; adószám: 23377442-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 962753; képviseli: Bottlik Zsolt, Saleh Mohamed) bérleti díjának 50%-kal történő csökkentését 2020. február 28. és 2021. március 1. közötti időszakban. Azért javasoljuk a bérleti díj csökkentését, mert a becsatolt okiratok egyértelműen mutatják, hogy a bérlő a jelenlegi gazdasági helyzetben nem tudja megfizetni a teljes bérleti díjat.

A bérlő előadta, hogy a jelenlegi járványhelyzet miatt jelentősen visszaesett az üzletük forgalma. Előadta, hogy nem szeretnék feladni a munkájukat és az üzletbe befektetett energiát, ezért kéri, a csökkentéshez történő hozzájárulást.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj csökkentéséről szóló kérelem elbírálására a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti díj csökkentése iránti kérelem elbírálása.

A döntés meghozatala negatívan befolyásolja az önkormányzat bérleti díj bevételeit. 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 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, 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 veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány (a továbbiakban: koronavírus világiárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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 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 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 21. a) 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: Főkönyvi kartonok

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (II. 11.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 4. és 6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Karácsony Sándor utca 4. szám alatti, 35349/0/A/47 helyrajzi számú 27 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, valamint a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 6. szám alatti 35350 helyrajzi számú 201 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő Sonoli Hungary Kft. (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 6.; adószám: 23377442-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 962753; képviseli: Bottlik Zsolt, Saleh Mohamed) fenti bérleményekre szóló bérleti díjának 50%-kal történő csökkentéséhez 2020. február 28. és 2021. március 1. közötti időszakban.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetén 2021. március 31.

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

Budapest, 2021. február 1.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



