
	<h2>Előterjesztés</h2> <p><b>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat</b> Polgármestere számára</p>
---	---

<b>Előterjesztő:</b> Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
<b>Tárgy:</b> Javaslat a Budapest VIII. kerület, József körút 33. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentésére	
Az SZMSZ szerint <b>ZÁRTAN</b> tárgyalandó:	IGEN/ <u>NEM</u>
<b>ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG:</b> JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
<b>KÉSZÍTETTE:</b> DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.	
<b>PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:</b> <i>igényel</i>	
<b>JOGI KONTROLL:</b> <i>[Signature]</i>	
<b>BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:</b> <div style="text-align: center;">   <b>CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET</b>          JEGYZŐ       </div>	
<b>A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:</b>	
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
<b>Az SZMSZ szerint véleményezi:</b> -	

### 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 József körút 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú 347 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A társasházban összesen 25 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 3.826/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a „CICA-MICA” Bt. (székhely: 1028 Budapest, Árpád utca 42.; adószám: 28551973-2-41; cégjegyzékszám: 01 06 411533; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária ügyvezető) aki a helyiség birtokába a 2002. február 6. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott pályázaton kívül, bérleti jog átruházása jogcímén, határozatlan időre. A helyiséget a bérlő a bérleti szerződés szerint **üzlet**, valóságban ruha üzlet céljára használja. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **331.981,- Ft/hó + ÁFA.**

Bérlő a 2020. szeptember 28. napján eljuttatott kérelmében kérte a bérleti díjának 30-40%-os csökkentését, tekintettel a koronavírus miatt beállt gazdasági helyzetre. Előadta továbbá, hogy

*[Handwritten signature]*

a helyiség hasznos területe is 134 m<sup>2</sup> (a többi pince), így a bérleti díj aránytalanul magas. A bérlő 2020. december 5. napján beadta az előző évek főkönyvi kivonatait havi bontásban és kérte a bérleti díjának 50%-os csökkentését. Bérlőnek 2020. február 28. napjáig tartozása nincs.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 19. pontja szerint a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem indokaként előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igénylendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

**Nem javasoljuk** a tárgyi helyiségre szóló bérleti díj 50%-os csökkentését, tekintettel arra, hogy a bérlő fizetési fegyelme nem megfelelő, a bérleti jogviszony alatt többször is késedelembe esett fizetési kötelezettségeivel, valamint a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1001/2013. (IX.16.) számú határozatával már egy alkalommal döntött a bérleti díj csökkentéséről.

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 vagyonkezelő 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 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 József körút 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú 347 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő „CICA-**

**MICA” Bt.** (székhely: 1028 Budapest, Árpád utca 42.; adószám: 28551973-2-41; cégjegyzékszám: 01 06 411533; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária ügyvezető) 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 Szervei 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 világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) 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 vagyonügyletnek 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:

3.

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 bérbeadóval 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.....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, József körút 33. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentéséről**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület József körút 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú 347 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő „CICA-MICA” Bt. (székhely: 1028 Budapest, Árpád utca 42.; adószám: 28551973-2-41; cégjegyzékszám: 01 06 411533; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária ügyvezető) bérleti díjának 50%-kal történő végleges csökkentéséhez.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület József körút 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú 347 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő „CICA-MICA” Bt. (székhely: 1028 Budapest, Árpád utca 42.; adószám: 28551973-2-41; cégjegyzékszám: 01 06 411533; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária ügyvezető) bérleti díjának 50%-kal történő csökkentéséhez 2020. február 28. és 2021. március 1. közötti időszakban.**
- 3.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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

H.