

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. október 25-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Vig utca ABC Kft-vel a Budapest VIII. kerület, Vig u. 28. szám alatti helyiségre kötött bérleti szerződés megszüntetésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Paál Marcell referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A **Vig utca ABC Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Vig utca 28.; cégjegyzékszám: 01-09-181524; adószám: 24772039-2-42; képviseli: Gasner Márk Regő ügyvezető) bérlő a **Budapest, VIII. kerület, Vig u. 28. szám alatti, 34926/0/A/3 hrsz-ú, 118 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget**, a 2015. október 19-én kelt, 2016. április 6-án módosított, határozatlan időre szóló bérleti szerződés szerint. A bérlemény bérleti díja **139.167,- Ft/hó + ÁFA**, a bérlő a helyiséget **vendéglátás szeszarusítással** célra használja.

Az épületben lakók részéről több 2016., 2017. és 2018. években több szóbeli bejelentés érkezett, amelyek szerint a bérleményben folytatott tevékenység hangoskodással jár, így zavarja a házban lakók nyugalma, továbbá a társasház 2016. és 2017. évi közgyűlésén közvetlenül a bérlő felé éltek panasszal a tulajdonosok a folyamatos hangoskodás, lerészegedés, rongálás miatt. A Polgármesteri Hivatalba érkezett lakossági bejelentések alapján a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodája helyszíni ellenőrzést tartott és megállapította, hogy a helyiségben valóban lakók zavarásával járó hangos tevékenységet folyik. Ezt követően a jegyző felkérte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., hogy tegye meg a bérlővel szembeni intézkedéseket.

A bérlő részére a zaj megszüntetésére vonatkozóan 2018. június 29-én felszólítást küldtünk, jelezve felé, hogy amennyiben a felszólításnak nem tesz eleget, úgy a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezzük.

Emellett a 2018. szeptember 17-én lefolytatott bérlemény ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a bérlő a szelektív hulladékot a társasház szelektív gyűjtőjébe helyezi el, saját szelektív hulladéktárolóval nem rendelkezik, így a házban lakók szelektív hulladékának már nem jut hely társasház közös gyűjtőjében. A bérleti szerződés 20. c.) pontja szerint, a bérlő saját költségén köteles gondoskodni a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról.

A bérlő több alkalommal is felszólításra került postai úton, tértivevényes levélben arra, hogy a bérleti szerződésben foglaltaknak tegyen eleget, ellenkező esetben a szerződés felmondásra kerül.

A fentiek miatt javasoljuk, hogy a bérlő halogató magatartása miatt a bérleti szerződés 26. pontja kerüljön alkalmazásra, amely szerint: „A szerződő felek bármelyike jogosult a bérleti

*Jm!*

szerződést indokolás nélkül 30 napos felmondási idővel felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat”.

A bérlő által befizetett nem kamatozó óvadék a bérlőnek visszajár, tartozás esetén a tartozásba beszámításra kerül.

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Víg u 28. számú alatti, 34926/0/A/3 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő Víg utca ABC Kft. bérleti szerződésének felmondását.**

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti szerződések felmondása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét, de jó hírének megóvása, a kerületi lakosok nyugalmanak biztosítása is feladata.

## **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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 33. § (1) bekezdés alapján a bérlőnek felróható okból a bérbeadó a Ptk. valamint az Ltv. 24. és 25.-§ alapján felmondhatja a bérleti szerződést.

A Rendelet 33. § (3) bekezdése alapján a felmondás előtt a bérlőt az Ltv. 25. §-ának alkalmazásával – határidő kitérésével – fel kell hívni a helyiség rendeltetészerű használatára.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (3) bekezdése szerint „ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy tulajdonosi döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

.....év (X. 25.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Víg u 28.** szám alatti, **34926/0/A/3** hrsz-ú, **118 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő **Víg utca ABC Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Víg utca 28.; cégjegyzékszám: 01-09-181524; adószám: 24772039-2-42; képviseli: Gasner Márk Regő ügyvezető) bérleti szerződését a bérleti szerződés 26. pontjában foglaltak alapján rendes felmondással felmondja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. október 25.

2.) a Víg utca ABC Kft. a felmondásban meghatározott határidő lejártáig köteles a helyiséget cserehelyiség biztosítása és pénzbeli térítés nélkül a Bérbeadó képviselője részére átadni. Ezen időpontig köteles a bérlő a székhely megszüntetése érdekében eljárni, ennek elmulasztása esetén a bérbeadó jár el a hatóságok felé a székhely megszüntetése érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. október 25.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés felmondására és a felmondással kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. október 31.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerint a birtokbavételt követően a befizetett óvadék visszafizetésével/felhasználásával kapcsolatban, valamint a székhely megszüntetéséhez szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. november 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2018. október 16.

**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. PAÁL MARCELL REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:   
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Dr. Ferenc   
SOÓS GYÖRGY H.  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

