

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2019. december 5-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

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

A **Színház és Filmművészeti Egyetem** (székhely: 1088 Budapest, Vas utca 2/C; statisztikai számjel: 15308964-8542-321-01; adószám: 15308964-2-42; képviseli: Upor László rektorhelyettes) bérli a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453/0/A/4 és 36453/0/A/5** hrsz-ú, mindösszesen 381 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportot. A bérlo bérleti díj fizetési kötelezettsége **153.387,- Ft/hó + ÁFA**, a bérleti szerződés határozatlan időre szól.

Az Önkormányzatot a tárgyi ingatlanok után 55.860,- Ft közös költség fizetése terheli.

A bérlőnek a bérbeadó felé 2.238,-Ft fennálló tartozása van.

A 2019. november 27. napján kelt statikai vizsgálatról felvett jegyzőkönyv tanúsága alapján Mózes László statikus javasolja, hogy a hátsó, lakóépületen kívüli épületrész - mely magában foglalja a nevezett önkormányzati albetéteket is - használatát azonnal meg kell szüntetni. Ezt követően a területet le kell zárni és az egyéb szakmai intézkedéseket a készülő tartószerkezeti szakvélemény alapján kell meghatározni. A hátsó épületrész használatának megszüntetése az időjárási hatások miatt jelentősen károsodott függőfolyosó, valamint a megrepedt tűzfal miatt indokolt.

A társasházban az Önkormányzatnak 5 db albetét van a tulajdonában. A Színház és Filmművészeti Egyetemen kívül még a 36453/0/A/2 hrsz-ú albetét van bérbeadás útján hasznosítva, azonban a statikai probléma ezt a helyiséget nem érinti.

Fentiekre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezni kívánja a Színház és Filmművészeti Egyetemmel kötött helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés a) pontja szerint a szerződés megszűnik, ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a bérlőnél a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453/0/A/4 és 36453/0/A/5 hrsz-ú mindösszesen 381 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport tekintetében kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

Amennyiben a bérlő nem kívánja megszüntetni a bérleti szerződést, úgy lehetőség van a szerződés felmondására. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes

szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján: 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.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felszólítja a bérlőt a 2.238,-Ft összegű díjhátralék utólagos megfizetésére.

A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén új helyiség bérbeadását, valamint pénzbeli térítés megfizetését nem javasoljuk.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét, azonban a döntés meghozatala az esetleges élet-és balesetveszélyes állapot elkerülése érdekében indokolt.

## **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 bérbeadási döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 30. § (1) bekezdése alapján: A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről a hatáskörrel rendelkező Bizottság dönt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján:

„A szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.”

A Lakástv. 23. (3) bekezdése alapján a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

A Lakástv. 36. § (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Lakástv. 43. § (1) bekezdése alapján az 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.

A 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) 6:212. § [Megszüntetés a felek megállapodásával] rendelkezései szerint:

- (1) A felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.
- (2) A szerződés megszüntetése esetén a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.

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

## Határozati javaslat

...../2019. (XII.05.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

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

- 1.) **hozzájárul**, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a **Színház és Filmművészeti Egyetem** (székhely: 1088 Budapest, Vas utca 2/C; statisztikai számjel: 15308964-8542-321-01; adószám: 15308964-2-42; képviseli: Upor László rektorhelyettes) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8.** szám alatti, **36453/0/A/4 és 36453/0/A/5** hrsz-ú, mindösszesen 381 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport vonatkozásában fennálló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 5.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás aláírására, valamint az óvadék visszatérítésével kapcsolatos intézkedések megtételére.

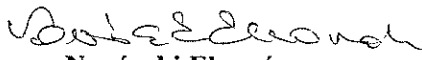
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 31.

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, 2019. november 27.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS

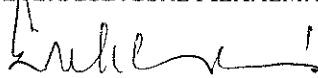
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

