



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. május 28.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti helyiségek bérleti szerződésének módosítására**

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR MB. IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZQLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	x
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-

## Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

### 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: dr. Vonderviszt Lajos kancellár) bérlő 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 bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége 153.387,- Ft/hó + ÁFA, a bérleti szerződés határozatlan időre szól. A 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiséget a bérlő raktározásra, a 36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiséget varroda és raktár tevékenység végzésére használja. A bérleti szerződés nem lett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatba foglalva, az Önkormányzat a bérleti szerződéssel kapcsolatban óvadékot nem kezel.

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

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

ÉRKEZETT  
2020 MÁJ 28.  
1445  
C

04

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 időjárás hatásai 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.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 110/2019. (XII.05.) számú határozatában úgy döntött **hozzájárul**, ahhoz hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a **Színház és Filmművészeti Egyetem** 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.

A határozat alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megkereste a Színház és Filmművészeti Egyetemet a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése végett. Az Egyetem a 2020. január 29. napján kelt levelében jelezte, hogy nem kívánja megszüntetni mindkét helyiségre a bérleti szerződést. Fentiekre tekintettel kérte, hogy a bérleti szerződés kerüljön módosításra akként, hogy az életveszélyes épületrészben található 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában megszüntetik, míg a főépületben található, az életveszélyes épületrésztől független 36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiség tekintetében a jogviszony fennmaradna. Bérlő a helyiségre bérleti díj ajánlatot tett 43.421,- Ft/hó + ÁFA összegben. A Gyulai Pál utca 8. szám alatti 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiség 2020. február 5. napján kiürítésre került, a bérlő azt az Önkormányzat birtokába visszaadta. A 36453/0/A/5 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség a 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiséggel ellentétben nem érintett a statikai problémákban, az biztonságosan használható. A 4 albetét a főépülethez kapcsolódik, az nincs bontandó állapotban.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által készített 2019. június 30. napján kelt, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. augusztus 14-én ellenjegyzett, majd 2020. január 30. napján felülvizsgált értébecslés alapján a 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 85.360.000,-Ft, a 36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 61.000.000,- Ft. A 36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában a műhely és raktározás tevékenységhez kapcsolódó 6%-os díjszorzóval számítva a **bérleti díj összege 305.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá 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 módosításához akként, hogy a felek a 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiség tekintetében a bérleti jogviszonyt 2020. február 5. napjával megszüntetik, míg a 36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiség tekintetében a bérleti jogviszony ugyanettől az időponttól fennmarad azzal, hogy a bérlő fizetési kötelezettsége e helyiség vonatkozásában 152.500,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak. Azért javasoljuk ezen az összegben, mert a helyiség állapota miatt a helyiség bérbeadására reális esély nincs.

**Javasoljuk**, hogy a tisztelt Képviselő-testület tekintszen el a 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 17. (5) bekezdés c) pontja alapján a szerződés közjegyzői okiratba foglalásától, tekintettel arra, hogy a Színház és Filmművészeti Egyetem esetében nem szükséges attól tartani, hogy a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit ne teljesítené.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti szerződés módosítása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételeit, azonban ezzel elkerülhető, hogy a helyiség bérleti szerződését a bérlő felmondja.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés 13. h) alpontja értelmében: „Vagyonügyletnek minősül különösen: h) 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.”

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 koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 1. § értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzettel összefüggő sajátos szabályokat állapítja meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület döntési jogot adhat a bizottságoknak, amelyet bármikor visszavonhat.

A bizottságok átruházott hatásköreit a Mötv. 59. § (3) bekezdésére hivatkozva vissza kell vonnia a Kt. hatáskörét gyakorló polgármesternek.

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

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a (3) bekezdésben foglaltak kivétel köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A Rendelet 17. (5) bekezdés c) pontja értelmében a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:191. § (1) bekezdése alapján a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendelet 1. § értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány 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.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, melyet külön íven hoz meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlanokra vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

Melléletek:

1. sz. melléklet: polgármesteri határozat-tervezet

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (V.28.) számú határozata**

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

- 1.) a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 110/2019. (XII.05.) számú határozatát visszavonja.
- 2.) **hozzájárul a Színház és Filmművészeti Egyetem** (székhely: 1088 Budapest, Vas utca 2/C; statisztikai számjel: 15308964-8542-321-01; adószám: 15308964-2-42; képviseli: dr. Vonderviszt Lajos kancellár) 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 helyiségcsoportra szóló bérleti szerződés módosításához akként, hogy a bérleti jogviszonyt a felek 2020. február 5. napjával a **36453/0/A/4 hrsz-ú helyiség tekintetében megszüntetik, a 36453/0/A/5 hrsz-ú helyiség tekintetében fenntartják**, úgy hogy ez utóbbi helyiségre a bérlő bérleti díj előírása **152.500,- Ft/hó + ÁFA** + közüzemi és különszolgáltatási díjak. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a szerződés közjegyzői okiratba történő foglalásától eltekint.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás aláírására. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján az óvadékfeltöltést megfizesse.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2020. május 28., 3.) pont esetében 2020. június 30.

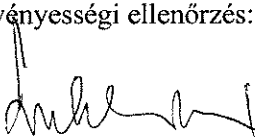
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

Budapest, 2020. május 19.



**Pikó András**  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

...../2020. (VI. 28.) számú határozat  
**a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti helyiségek bérleti szerződésének  
 módosítása**

**POLGÁRMESTERI DÖNTÉS**

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdésén, valamint az SZMSZ 31. § (1) bekezdésén alapul.

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.

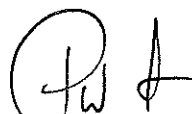
E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester úgy döntök, hogy:

- 1.) a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 110/2019. (XII.05.) számú határozatát visszavonom.
- 2.) **hozzájárok a Színház és Filmművészeti Egyetem** (székhely: 1088 Budapest, Vas utca 2/C; statisztikai számjel: 15308964-8542-321-01; adószám: 15308964-2-42; képviseli: dr. Vonderviszt Lajos kancellár) 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 helyiségcsoportra** szóló bérleti szerződés módosításához akként, hogy a bérleti jogviszonyt a felek 2020. február 5. napjával a **36453/0/A/4 hrsz-ú helyiség tekintetében megszüntetik, a 36453/0/A/5 hrsz-ú helyiség tekintetében fenntartják**, úgy hogy ez utóbbi helyiségre a bérlő bérleti díj előírása **152.500,-Ft/hó + ÁFA** + közüzemi és különszolgáltatási díjak. Úgy döntök, hogy a szerződés közjegyzői okiratba történő foglalásától eltekintek.
- 3.) felkérem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás aláírására. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján az óvadékfeltöltést megfizesse.

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

Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2020. május 28., 3.) pont esetében 2020. június 30.

Budapest, 2020. május 28.



Pikó András  
 polgármester