

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

1.6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. december 14-  
i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti földszinti, valamint pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásáról és bérleti szerződés meghosszabbításáról meghozott döntés módosítására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 469/2022. (X.05.) számú határozata

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, valamint a **36394/0/A/9** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepelnek.

A 36394/0/A/2 helyrajzi számú pincehelyiség kapcsán az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 967/2012. (VII. 25.) számú határozatában döntött a bérlemény **Csernákné Blázsev Ibolya egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 9., nyilvántartási szám: 3568471, adószám: 40815080-1-42) részére – üres helyiségként történő – bérbeadásáról határozott időre. A bérleti szerződés 2012. augusztus 8. napján került megkötésre 2017. december 31. napjáig. A bérlő raktár és ruhaválogató helyiség céljára vette bérbérlő helyiséget. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés meghosszabbításra került 2017. december 13-án 2022. december 31. napjáig. A pincehelyiség jelenlegi bérleti díja 56.318,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A helyiség bérletére vonatkozóan Csernákné Blázsev Ibolya bérlő szerződés-hosszabbítási kérelmet terjesztett elő.

A 36394/0/A/9 helyrajzi számú földszinti helyiséget – bérleti jog átruházását követően – **Csernákné Blázsev Ibolya egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 9., nyilvántartási szám: 356847, adószám: 40815080-1-42), az 1999. március 8. napján kelt

Vh

határozatlan idejű szerződés alapján bérlő. A földszinti helyiség jelenlegi bérleti díja 36.557,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván.

A fenti helyiségekre **Csernákné Blázsev Ibolya egyéni vállalkozó** és **Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., nyilvántartási szám: 57547626, adószám: 59504355-1-33) 2022. szeptember 16. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be**, tekintettel arra, hogy édesanyja (a jelenlegi bérlő) egészségi állapota megromlásával vállalkozásuk, és így a helyiségek bérlete bizonytalanná vált. Kérelmében Csernák Zsófia kinyilvánította, hogy a fenti két helyiséget kizárólag együtt tudja üzemeltetni, a két helyiségre vonatkozó kérelme egymástól nem elválasztható.

A kérelemmel kapcsolatban a Tisztelt Bizottság 469/2022. (X.05.) számú határozatával hozta meg döntését, amely alapján **Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** a bérleti szerződés aláírását megelőzően a **36394/0/A/9** helyrajzi számú helyiség esetében egy havi, azaz 60.000,- Ft + ÁFA (összesen 76.200,- Ft), a **36394/0/A/2** helyrajzi számú helyiség esetében hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz 480.000,- Ft + ÁFA (összesen: 609.600,- Ft) mindösszesen **685.800,- Ft** összeget **megfizetett a Bérbeadó részére**. A bérleti szerződés 2022. november 15. napján jött létre.

Jelen előterjesztés melléklete szerinti határozat 4.) pontjában tévesen került megállapításra az egyes helyiségekre fizetendő – a havi bruttó bérleti díj mértékében meghatározott – szerződéskötési díj. A vonatkozó rendeleti szabályozás alapján helyesen a 36394/0/A/2 helyiség esetében egy havi (azaz 101.600,- Ft), a 36394/0/A/9 helyiség esetében hat havi (azaz 457.200,- Ft) mindösszesen **558.800,- Ft** a ténylegesen fizetendő szerződéskötési díj. Az eredetileg meghozott határozat szerint számított összeg így 127.000,- forinttal magasabb, mint a vonatkozó rendeleti szabályozás alapján felszámítandó összeg.

Tekintettel arra, hogy az eredeti határozat alapján a magasabb összeg befizetése, és a bérleti szerződés aláírása ezen tartalommal megtörtént **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a 469/2022. (X.05.) számú határozat 4.) pontjának módosításához a leírtak alapján, illetve egészüljön ki a bérleti szerződés módosításáról és a 127.000,- Ft különbözet visszafizetéséről szóló döntéssel.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bizottság által korábban meghozott döntés módosításához a Tisztelt Bizottság ismételt döntése szükséges.

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

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzatot 127.000,- Ft visszafizetési kötelezettség terheli, amelynek fedezete a bérlő által teljesített többlet befizetés, amelyre az Önkormányzat nem jogosult.

## **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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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

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

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2022.(XII.14.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti földszinti, valamint pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásáról és bérleti szerződés meghosszabbításáról meghozott döntés módosításáról**

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

1. a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti, valamint a **36394/0/A/9** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásáról és bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatosan meghozott 469/2022. (X.05.) számú határozatának 4.) pontja az alábbiak szerint módosul:  
  
„4.) felkéri a a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.)-3.) pontjai szerinti bérleti szerződések megkötésére, amelynek feltétele – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján – 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, és a 21. § (1) bekezdése szerinti – a 36394/0/A/9 helyrajzi számú helyiség esetében hat havi, a 36394/0/A/2 helyrajzi számú helyiség esetében egy havi – bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.”
2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti, valamint a **36394/0/A/9** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti

nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére kötött bérleti szerződés jelen határozat 1. pontja szerinti módosítására, és a 127.000,- Ft szerződéskötési díj-különbözet visszafizetésére **Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., nyilvántartási szám: 57547626, adószám: 59504355-1-33) részére.

3. A 469/2022. (X.05.) számon meghozott bizottsági határozat további pontjai módosítás nélkül hatályban maradnak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 3.) pontok esetében: 2022. december 14.,

2.) pont esetében: 2023. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,  
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. december 7.



**dr. Szirti Tibor**

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

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

JOGI KONTROLL: 

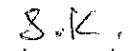
ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

VERES GÁBOR   
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága**

**J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T**

Készült: **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 2022. október 5-én (szerda) 15.00 órai kezdettel a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as termében megtartott 12. rendes üléséről**

**Napirend 1. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti földszinti, valamint pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházására és bérleti szerződés meghosszabbítására**

*Előterjesztő: dr. Szirti Tibor – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója*

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának**

**469/2022. (X.05.) számú határozata**

**(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

*(Tematikai blokkban történt a szavazás.)*

**a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti földszinti, valamint pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásával és bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához** – határozatlan időtartamra szólóan, 30 napos felmondási idő kikötésével – **Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., azonosítószám: 1397305412, adószám: 59504355-1-33) részére, **ruharaktár céljára 80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetése ellenében.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/9 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásához Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., azonosítószám: 1397305412, adószám: 59504355-1-33) részére, **hasznátruha kereskedelmi tevékenység céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetése ellenében.**
- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés meghosszabbításához határozatlan időre, 30 napos**

felmondási idő kikötésével **Csernák Zsófia egyéni vállalkozóval** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., azonosítószám: 1397305412, adószám: 59504355-1-33) **ruharaktári** tevékenység céljára **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

- 4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-2.) pontjai szerinti bérleti szerződések megkötésére, amelynek feltétele az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, a 21. § (1) bekezdése szerinti – a 36394/0/A/9 helyrajzi számú helyiség esetében egy havi, a 36394/0/A/2 helyrajzi számú helyiség esetében hat havi - bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.)-3.) pontok esetében: 2022. október 5.,

4.) pont esetében: 2022. december 31.

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

**K.m.f.**

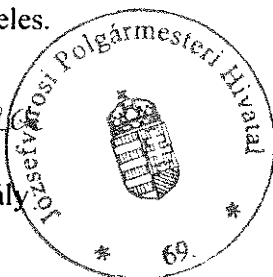
Veres Gábor s.k.  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és  
Közterület-hasznosítási Bizottság  
elnök

Szarvas Koppány Bendegúz s.k.  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és  
Közterület-hasznosítási Bizottság  
alelnök

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Kiadva: 2022. október 6.

*Czira Éva Mandula*  
Czira Éva Mandula  
Jogi és Szervezési Ügyosztály  
Szervezési Iroda  
irodavezető



*2/12*

*6*