

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

11

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. április 5-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti nem lakás  
céljára szolgáló helyiség(ek) bérlőjének tevékenységi kör módosítására  
vonatkozó kérelmének elbírálására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 36402/4/D/4 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, galériázott, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.**

A tárgyi helyiség bérlője a **TAJVAND Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-275300; székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 12. 81. ép. fszt.; adószám: 25439582-2-42; képviseli: Tajvand Mousa, Tajvand Reza ügyvezetők) az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának **139/2016. (II. 15.)** számú határozata alapján, határozatlan időre. A helyiség bérbevétele **fénymásoló üzlet, iroda** tevékenység céljára történt meg.

A **TAJVAND Kft.** kérelmet nyújtott be a tevékenységi kör „élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem” céljára történő bővítésének kapcsán, így a nem lakáscélú helyiségben reform és mentes élelmiszerek forgalmazását szeretnék megvalósítani.

A tevékenység végzésére vonatkozó engedély a cégbíróság által a cégkivonatra már korábban bejegyzésre került.

A helyiség jelenlegi bérleti díja **111.854,- Ft/hó + ÁFA** (amely a tevékenységi kör módosításával sem változna). A bérleti szerződés közös költség fizetési kötelezettséget nem tartalmaz. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettségének összege **17.562,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2023. február 28. napjáig lejárt bérleti díj, víz-csatorna és szemétszállítási díj hátraléka nincs.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 36402/4/D/4 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, galériázott, nem lakás célú helyiségben a TAJVAND Kft.** által végzendő tevékenységi kör bővítéséhez, a vízóra felszereltetésének és a szerződés módosítást követően a közös költség megfizetésének kötelezettségével.

Vh

## **II. A beterjesztés indoka**

A tárgyi, nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzendő tevékenységi kör módosításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Amennyiben a tevékenységi kör módosítása jóváhagyásra kerül, úgy továbbra is a korábban megállapított összeg fog bérleti díj bevételként jelentkezni az Önkormányzat oldalán.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3.1.3. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén, továbbá a 3.1.3.20 alpont alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt. átalakításhoz, bővítéshez, korszerűsítéshez hozzájárulás megadásáról a bérlő által elvégzett használatra alkalmassá tételről szóló megállapodáshoz, továbbá helyiség bővítéséhez.

A Rendelet 23. § (1) értelmében a szerződés módosítás azon eseteire kell alkalmazni, amikor nem bérbeadói hozzájárulás miatt történik a szerződés módosítása, függetlenül attól, hogy a módosítást melyik fél kezdeményezi. Ezen esetekben a bérleti szerződés módosítása a szerződő felek jogait és kötelezettségeit nem érinti, csupán a szerződésben szereplő adatok változnak.

A Rendelet 25. §-ában foglaltak alapján az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításnál, kiegészítésnél) sem vállalhat szavatosságot, hogy a bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség tevékenységi kör bővítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (IV.05.)  
számú határozata

### **a Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének tevékenységi kör módosítására vonatkozó kérelmének elbírálásáról**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 36402/4/D/4 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, galériázott, nem lakás célú helyiségben a jelenlegi bérlő TAJVAND Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-275300; székhely: 1089 Budapest, Vajda P. u. 12. 81. ép. fszt.; adószám: 25439582-2-42; képviseli: Tajvand Mousa,**

Tajvand Reza ügyvezető) által végzendő tevékenységi körnek az 'élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem' tevékenységgel történő bővítéséhez.

2. előírja a TAJVAND Kft. bérlő részére az 1.) pontban megjelölt bérleményben – 60 napon belül történő – vízóra felszereltetésére, valamint a bérleti díj mellett a társasházi közös költségből a helyiségre eső összegének megfizetésére vonatkozó kötelezettség teljesítését.
3. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés – jelen határozat 1-2) pontjaiban foglaltak szerinti – módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 1-2.) pont esetében: 2023. április 5., 3.) pont esetében 2023. április 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, 2023. március 29.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: T. - Andrea

JOGI KONTROLL: -o

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHÓCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ u.

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE