

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

5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. május 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Scheiber Sándor u. 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére

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, Scheiber Sándor utca 3. szám alatti, 36476/0/A/19 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 349 m² alapterületű, utcai bejárattú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 127/2022. (V.04.) határozatában kijelölte a helyiséget az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek részére kedvezményes bérleti díj megállapítása mellett versenyeztetési eljárás keretében bérbeadható helyiségnek, majd a **532/2022. (X.19.)** számú határozatában döntött a bérleményre kiírt nyilvános pályázati eljárás eredményéről és arról, hogy a pályázat nyertese a **JAM Egyesület**, aki az ajánlata mellé csatolt szakmai terv alapján **kulturális tér, tánciskola** tevékenység céljára vette bérbe a helyiséget, **102.362,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetése** ellenében.

A bérlő a kulcsok átvételét követően elkezdte felmérni a helyiség állapotát, terveket készített az esetleges átalakításra és a felújításra vonatkozóan, valamint elvégezte a helyiség takarítását, valamint az üvegportálon található graffiti eltávolítását.

A helyiségben fent jelzett tevékenységek végzése során a társasházi számvizsgáló bizottság elnöke (aki a társasházban a tárgyi helyiség felett lakik) többször kéretlenül rendre utasította a bérlőt, valamint nem engedte az elektromos hálózat helyreállítását sem. Tekintettel a korábbi negatív bérbevételi tapasztalatokra – a tulajdonosok nem kívántak hozzájárulni „zajos” tevékenység végzéséhez, valamint a felújítás egy részével is volt problémájuk (nem akarták, hogy bizonyos tartóoszlopok eltávolításra kerüljenek. A bérlő több egyeztetést folytatott a tulajdonos-számvizsgáló bizottság elnökével, valamint később több tulajdonossal a közös nevező megtalálása és az együttműködés érdekében – ennek ellenére a tulajdonosok kérésére később polgármesteri fogadó óra keretében történő egyeztetésre került sor.

Az egyeztetés során téma volt az Önkormányzat és a bérlő jogai, illetve kötelezettségei is, továbbá a felmerült kérdések megválaszolása is megtörtént, konklúziója pedig a további egyeztetések és az álláspontok közelítése volt, első körben aképpen, hogy a bérlő a 2023. április 3. napján tartott társasházi közgyűlésre meghívást kapott.

A közgyűlésen a Társasház egyértelműen kinyilvánította azon álláspontját, hogy nem szeretnék a helyiségnek a tervezett módon történő átalakítását, továbbá nem akarják, hogy a bérlő a korábban lakók által kiüresített (de a helyiséghez tartozó) pincét használja, és azt sem, hogy hangos tevékenység (szerintük a tánciskola egyértelműen az) és „átjáróház” legyen a helyiségben. A társasházi tulajdonosok felvetései nyomán az a megállapodás született, hogy egy esti időpontban „szubjektív zajpróba” kerül

ÉRKEZETT

2023 MÁJ 17.

14²⁰

VK

1

megtartásra – és amennyiben ez esetben egyértelművé válik a lakhatás esetleges zavarása, úgy a bérleti szerződés felmondásához szükséges intézkedések megtételére kerülhet sor.

A fent jelzett – nem hivatalos – zajpróba 2023. április 12. napján 20⁰⁰ órakor megtörtént, azon a tulajdonosokon és a bérlőn kívül Könczöl Dávid önkormányzati képviselő, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Kerületgazdálkodási Ügyosztályának és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársa is részt vett.

A zajpróbára nem az eredetileg tervezett környezetben került sor (hanem üres, bútorozatlan visszhangzó térben, illetve közetgyapot sem volt elhelyezve a mennyezeten), amelynek fő oka az volt, hogy a bérlő nem kívánt további költségeket fordítani a helyiség átalakítására. Ugyanakkor a zajpróba kimenetelét egyértelművé tette az a tény, hogy már a 10-12 ember egyidejű beszélgetését is tisztán át lehetett hallani a lépcsőházba.

A fentihez hasonló esetek elkerülése érdekében indokolt, hogy a későbbiekben kiírásra kerülő, nem lakáscélú helyiség bérbevételére irányuló pályázati felhívások tartalmazzák az adott társasházak SZMSZ-einek releváns rendelkezéseit.

Tekintettel arra, hogy a kialakult körülmények miatt a bérlő a bérleti szerződésre vonatkozó felmondását közölte, ezért **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **JAM Egyesület bérlővel megkötött – a Budapest VIII. kerület, Scheiber Sándor utca 3. szám alatti, 36476/0/A/19 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 349 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2023. január 1. naptól 2027. december 31. napjáig szóló – bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, 2023. május 31. napjával**. A bérlő a későbbiekben másik önkormányzati helyiséget kíván keresni, ahol az általi folytatni kívánt tevékenység kevésbé lehet zavaró a lakóközösség számára, illetve a helyiség adottságai megfelelőbbek lehetnek.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez tulajdonosi döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2023-2027. évi bérleti díj bevételeit. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével ugyanakkor lehetőség nyílik a tárgyi helyiség újbóli bérbeadására.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.15. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont 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”.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdése szerint a felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt.v. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.



