

U 16/2-53/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

15
.....s. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. augusztus 23-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kun u. 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló
helyiség bérleti szerződésének módosítására**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-16/2023
Melléklet: Dokumentum	Előzmény: EA

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Székhely bejegyzési hozzájárulás

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, Kun utca 11.** szám alatti, 34746/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, 4 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 12.300,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 1091/2015. (X. 26.) számú határozatában döntött a bérleménynek – az elhunyt felesége utáni bérleti jogviszony folytatás címén – Hödl István Csaba egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 25. 4. emelet 4.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42) részére történő bérbeadásáról fodrászat céljára, határozott időre 2017. december 31. napjáig. A szerződő felek a bérleti szerződést meghosszabbították 2022. december 31. napjáig. Hödl István Csaba egyéni vállalkozó és Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) 2020. február 13. napján kelt közös kérelmükben a bérleti szerződés módosítását kérték, bérlőtársi jogviszonyt létesítése érdekében. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 172/2020. (VII.15.) számú határozatában döntött a bérlőtársi jogviszony létrehozásáról, valamint új bérleti szerződés megkötéséről a bérlőtársakkal, 2022. december 31. napjáig szóló határozott időtartamra.

Hödl István Csaba és Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó bérlőtársak bérleti jogviszony hosszabbítás iránti kérelmét a Tisztelt Bizottság 598/2022. (XI.23.) számú határozatával támogatta, 2027. december 31. napjáig szóló határozott időre, lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) céljára az általuk ajánlott 120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amely alapján 2022. december 23. napján a meghosszabbított bérleti szerződés aláírásra került.

Hödl István Csaba egyéni vállalkozó 2023. június 27. napján kelt nyilatkozatában – megromlott egészségi állapotára tekintettel – lemondott bérlőtársi jogáról. **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni**

ERKEZETT

2023 AUG 17, 12⁰⁰

vállalkozó írásban nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a helyiségbérelti szerződést – változatlan feltételek mellett – tovább kívánja folytatni.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Kun u. 11. szám alatti 34746/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség kapcsán Hódl István Csaba egyéni vállalkozó bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez, és a bérelti szerződés módosításának megkötéséhez** – a jelenlegi bérlőtárssal, **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozóval** – változatlan feltételek mellett.

Javasoljuk, hogy a Bérlő írásos kérelme alapján a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó részére a tárgyi helyiség székhelyként történő bejegyeztetéséhez**, azzal a kikötéssel, hogy a bérelti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles intézkedni az illetékes Törvényszék előtt a székhely törlése érdekében.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelti szerződés módosításához bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérelti szerződés módosítására vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérlőtársi jogviszony megszüntetésével a bérlőknek szerződéskötési díj fizetési kötelezettségük nem merül fel, mivel annak létesítésétől számított 1 év eltelt.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.4. alpontjában foglaltak alapján a fennálló szerződések esetén bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezéséről a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, *új bérbeadás esetén a helyiség bérelti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérelti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérelti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérelti díj ajánlatot tett.*

A Rendelet 9. § (3) bekezdése szerint, *ha bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kérik, hogy bérelti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérelti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.*

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján *bérelti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérelti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérelti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérelti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérelti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérelti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.*



A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyongazdálkodóval, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint: „A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.”

A Rendelet 20. § (4) bekezdése alapján: „Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. § 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 az előterjesztés tárgyában a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (VIII. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kun u. 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításáról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kun u. 11. szám alatti, 34746/0/A/3 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére Hódl István Csaba** egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 25. 4. emelet 4.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42) és **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) között fennálló **bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez** – 2023. augusztus 31. napjára szóló hatállyal – azzal, hogy 2023. szeptember 01. napjától a helyiség egyedüli bérlője **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) lesz.



2. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Kun u. 11.** szám alatti, **34746/0/A/3** helyrajzi számú, **46 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződés módosításához **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozóval** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) – változatlan feltételek mellett – 2027. december 31. napjáig szóló határozott időre, lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) céljára az általa ajánlott 120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
3. **hozzájárul Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) részére a bérleti szerződés hatályba lépését követően a **Budapest VIII. kerület, Kun u. 11.** szám alatti, **34746/0/A/3** helyrajzi számú, **46 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség **székhelyeként történő bejegyeztetéséhez**, és a székhely használathoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához a bérleti szerződés megszűnésének időtartamára azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó haladéktalanul köteles intézkedni a székhely cégnyilvántartásból való törlése érdekében. A székhely használat bejegyzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásának feltétele a 2. határozati pontban foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötése.
4. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő Bérlet vállalja a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.
5. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3. pontja szerinti tulajdonosi hozzájárulás kiadására.

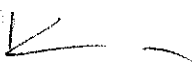
Felelős: polgármester

Határidő: 1-3. pont esetében: 2023. augusztus 23.; 4-5. pont esetében: 2023. szeptember 30.



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

Budapest, 2023. augusztus 16.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





Nellek let

■ VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG ■

Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Alulírott dr. Szirti Tibor, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (VIII. 23.) számú határozata alapján

hozzájárulok,

a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 11.** szám alatti, 34746/0/A/3 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) bérlő székhelyet létesítsen, azt ügyviteli helyeként használja, az ingatlant **székhelyeként a hivatalos irataiban megjelölje, azt a közhiteles nyilvántartásba bejegyeztesse.** Amennyiben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** közötti bérleti szerződés bármilyen okból megszűnik, a bérlő köteles haladéktalanul intézkedni az adatváltozás átvezetése iránt.

Jelen nyilatkozat a székhelyhasználaton, a székhely közhiteles nyilvántartásba történő bejegyzésén kívül a **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** bérlő részére egyéb jogot, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat bérbeadó részére kötelezettséget nem keletkeztet.

Budapest, 2023.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
megbízásából eljáró

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

dr. Szirti Tibor

vagyongazdálkodási igazgató