

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

1.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. október 18-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2023 OKT 12	Szám:	02/209-3/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Deakné	ca	

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Megállapodás tervezet

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, Bródy Sándor u. 2.** szám alatti, 36559/3/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 336 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel), valamint a bérleményben található műtárgyak.

A helyiség bérlője az 1993. november 18. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Múzeum Kávéház Vendéglátó Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-061717; adószám: 10234697-2-42, képviseli: Müller Zoltán Péter ügyvezető, a továbbiakban: Bérlő) – amely cég a „Múzeum Kávéház és Étterem” védjegy tulajdonosa is – határozatlan időtartamra étterem céljára bérlő a helyiséget.

A bérleti díj jelenlegi összege 668.604,- Ft/hó + ÁFA, a bérlőnek közös költség fizetési kötelezettsége nincs, az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a Társasház felé 50.851,- Ft/ hó.

A Bérlő az elmúlt években – főként a koronavírus járvány óta – több alkalommal is jelezte, hogy a bérlemény jelentős felújítása és a berendezések, gépészet cseréje szükséges a működési költségek csökkentése és a piaci igények és az esetleges vendégek nagyobb számának elérése érdekében.

A járvány lecsengését követően a Múzeum Kávéház már nem nyitott ki, a bérleti díj szünetelése után a bérleti díjak megfizetésre és a műtárgyak állapota megóvásra került úgy is, hogy tevékenység végzésére a bérleményben nem került sor.

2021. évben egy költségvetés is benyújtása került 70 oldal terjedelemben, és megközelítőleg 210 millió forint értékben, de a Bérlő a felújítás megadott összegét leginkább egy saját tulajdonú ingatlanba fektette volna, így több ízben jelezte az üzlethelyiség megvásárlására vonatkozó szándékát.

A tulajdonosi jogokat gyakorló Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciójában nem szerepel tárgyi helyiség értékesítése, amiről a Bérlő tájékoztatása megtörtént, így egyeztetést kezdeményezett a jövőt érintő, fent jelzett kérdésekben.

A polgármesteri fogadóóra keretében a Bérlő ismét megerősítette vételi szándékát, amelynek nincs létjogosultsága, mert az Önkormányzat nem kívánja eladni a helyiséget, így a helyiség felújítására vonatkozóan indultak egyeztetések. A korábban benyújtott költségvetés elenyésző része lenne a bérbeadót terhelő kötelezettség, amiből a hatályos önkormányzati rendelet alapján kerülhetne sor bérbeszámításra, de ez az összeg az összes ráfordításnak csak egy része lett volna.

A patinás Múzeum Kávéház működtetéséhez szükséges jelentős felújítás költségének hozzávetőleges térülésének biztosítására felvetésre került a jelenlegi bérleti szerződés kiegészítése egy bérbeadói (rendes) felmondást korlátozó rendelkezéssel.

A Bérlő rövid gondolkodást követően jelezte, hogy ezen opció számára nem megfelelő hiszen a pénzügyi befektetésen túlmenően a tevékenység újraindítása is jelentős fedezetet, és a fentiek tükrében aránytalanul sok munkát igényel, így szóban azonnal, majd 2023. szeptember 20. napján írásban is jelezte a felmondási,

ÉRKEZETT

2023 OKT 11.

16⁰⁰

valamint a bérleményben található eszközök, beépített bútorok, konyhai felszerelésekre, valamint a „Múzeum Kávéház és Étterem” védjegyre vonatkozó eladási szándékát.

A bérleti szerződés felmondási időre vonatkozó kitévelt nem tartalmaz, azonban a lakástörvény 43. § (1) bekezdése alapján *Allami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet, így a bérleti jogviszonyt rövidebb idő alatt a felek csak közös akarattal szüntethetik meg.* A Bérló nevén lejárt fizetési határidejű terhelés nem szerepel. A Bérlőt felkértük az ingóságok és a védjegyre vonatkozó eladási ajánlatának részletezésére.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Múzeum Kávéház Vendéglátó Kft-vel** (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-061717; adószám: 10234697-2-42, képviseli: Müller Zoltán Péter ügyvezető) a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2.** szám alatti, 36559/3/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 336 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló – határozatlan idejű – **bérleti szerződés közös megegyezéssel, 2023. október 31. napjával történő megszüntetéséhez.**

Javasoljuk továbbá, hogy a Bérló részére – amíg a jelzett tárgyak és védjegy esetleges megvásárlására vonatkozóan nem születik döntés, addig, de legkésőbb 2024. január 31. napjáig – ne kerüljön használati díj felszámításra a helyiségben lévő, a bérloői tulajdonban lévő ingóságok kapcsán, mivel a Bérló – szükség esetén – a helyiség kiürítéséről a tulajdonosi álláspont visszajelzését követően tud intézkedni.

II. A betérés 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. évi bérleti díj bevételét, azonban a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével lehetőség nyílik a helyiség újbóli bérbeadására.

Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, a bérlo hátralékot fog felhalmozni, ami miatt a bérleti jogviszonyt a bérbeadó fogja megszüntetni. A hátralék behajtásával kapcsolatban további költségek merülnek fel, amiket az Önkormányzatnak, mint végrehajtást kérőnek kell megelőlegeznie. A behajtási eljárás kimenetele kétséges lehet.

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület és Szervei 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 szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről, valamint a beszámításról.

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: Mötv.) 60. §-ában foglaltak 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 határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (X.18.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetéséről

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

1. **hozzájárul a Múzeum Kávéház Vendéglátó Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Margit krt. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-061717; adószám: 10234697-2-42, képviseli: Müller Zoltán Péter, Kovács Béla) bérlővel a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2. szám alatti, 36559/3/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 336 m² alapterületű, utcai bejárattú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött határozatlan idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel – 2023. október 31. napjával – történő megszüntetéséhez.**
2. **hozzájárul** az 1. pontban írott helyiségben található – bérlői tulajdonban lévő – ingóságok kapcsán a használati díj felszámításának elengedéséhez az ingóságok és védjegy esetleges megvásárlására vonatkozó önkormányzati döntés megszületéséig (de legkésőbb 2024. január 31. napjáig).
3. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2) pontok esetében: 2023. október 18., 3.) pont esetében: 2023. október 31.

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

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

Budapest, 2023. október 11.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


JÓVÁHAGYTA:


DR. SAITOS CSILLA
JEGYZŐ

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

MEGÁLLAPODÁS
helyiség bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ór utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Múzeum Kávéház Vendéglátó Kft. (székhely: 1088 Budapest, Margit krt. 12.; cégjegyzékszám: 01 09 061717; adószám: 10234697-2-42, képviseli: Müller Zoltán Péter ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük, **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2.** szám alatti, 36559/3/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 336 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség) (a továbbiakban: bérlemény) 1993. november 18. napján kelt, többször módosított bérleti szerződés jött létre, amely szerint a Bérlő a helyiséget étterem céljára vette bérbe.
2. Bérlőt az 1. pont szerinti bérlemény birtokbavételétől terhelik a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek, és illetik meg a bérlemény használatához fűződő jogok.
3. Bérlő a helyiség bérleti szerződés 2023. szeptember 20. napján a Bérbeadó képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére elektronikus úton megküldött levelében felmondta. Tekintettel arra, hogy a Bérleti szerződés felmondási időre vonatkozó kitélet nem tartalmaz, azonban a lakástörvény 43. § (1) bekezdése alapján „*Állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet, így a bérleti jogviszonyt rövidebb idő alatt a felek csak közös akarattal szüntethetik meg*”, így a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a/2023. (X. 18.) számú hozzájárult.
4. Felek közös akarata alapján az 1. pontban foglalt helyiségre fennálló bérleti szerződést 2023. október 31. napjával megszüntetik. Ezen napig felek egymással elszámolnak a bérleti díj tekintetében.
5. Bérlő a helyiségben található éttermi berendezések és a „Múzeum Kávéház” védjegy értékesítésére vonatkozóan eladási szándékát jelezte Bérbeadó felé. Tekintettel arra, hogy Bérlő nem tett konkrét eladási ajánlatot, illetve Bérbeadónak az ingóságok és a védjegy megvásárlása esetén költségvetési fedezetet kell biztosítania, Szerződő felek a konkrét eladási ajánlatról és annak elfogadásáról a későbbiek során egyeztetnek. Ennek megfelelően Bérlő az eladásra szánt ingóságait a helyiségben hagyja, és azokat legkésőbb 2024. január 31. napjáig elszállítja, amennyiben a megvásárlásra vonatkozóan a Bérbeadó 2023. december 31. napjáig nem nyilatkozik a Bérlő által küldött eladási ajánlat alapján.
6. Felek a helyiség birtokának átadás/átvételét külön jegyzőkönyvben rögzítik, amelyre a helyiség kiürítését követően, vagy az ingóságok és/vagy a védjegy megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követően, az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint kerül sor előre egyeztetett időpontban. Bérlő a helyiség kiürítésekor köteles a helyiségben található, nyilvántartásba vett műemlékek védelme érdekében az elvárható gondossággal eljárni. A kiürítés során okozott károkért Bérlő felel.
7. A birtokátruházás napjától viseli Bérbeadó az 1. pont szerinti helyiség terheit és illetik meg a helyiséggel kapcsolatos jogok teljeskörűen.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban foglaltakon túl egymással szemben semmilyen egyéb követelést nem érvényesítenek.
9. Szerződő felek megállapodást aláíró képviselői kijelentik, hogy a megállapodás megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
10. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezési megfelelően irányadóak.
11. A megállapodás a szerződő felek teljes megállapodását tartalmazza. A szerződő felek között a jelen megállapodás előtt létrejött, annak tárgyában kötött minden szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A megállapodás módosítása kizárólag írásban történhet.
12. A megállapodás egyes rendelkezéseinek érvénytelensége nem jelenti automatikusan a megállapodás egészének érvénytelenségét. Ilyen esetekben szerződő felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a megállapodás megkötésekor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

Jelen szerződés 2 (kettő) számozott oldalból áll és 2 (kettő) eredeti példányban készült. Jelen megállapodást a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2023.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Müller Zoltán Péter ügyvezető
bérlő

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2023.

.....
dr. Lehoczky Balázs
aljegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Budapest, 2023.

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

