

UIG/0-1/2024



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

9

**Előterjesztő:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. február 22. .... sz. napirend

**Tárgy: Javaslát helyiség ingyenes használatba adására ideiglenes időtartamra a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére**

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához **minősített** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Hörich János*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

Érkezett: 2024 FEBR 14.	Szám: 02/33-7/2024
Melléklet:	Előzmény: K.F. 97. EA.

- Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi -
- Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi -
- Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi X
- Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi -

**Határozati javaslat:**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés elfogadását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (továbbiakban: JGK Zrt.) bízta meg – közszolgáltatási szerződés alapján – a városüzemeltetési jellegű közfeladatainak (Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő terek, parkok fenntartása, gondozása, takarítása, karbantartása, és felújítása; közterületi játszóeszközök, utcabútorok, műtárgyak karbantartása; kerület kezelésében álló utak, járdás fenntartása, karbantartása; közösségi kertek fenntartása, szakértői támogatás nyújtása; közterületi WC-k üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, tisztítása) végrehajtásával, és a feladatellátáshoz ingyenes használatot biztosított az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 20. szám alatti épületben lévő 166 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.

ÉRKEZETT

2024 FEBR 14.

15<sup>to</sup>  
G

*[Signature]*

A tárgyi helyiséget a JGK Zrt. Városüzemeltetési Igazgatóság közterületi karbantartó részlege karbantartó műhely, öltöző, melegedő, pihenő és étkező céljára használja.

A helyiség rossz műszaki állapota miatt azonban a mielőbbi felújítása indokolt, mely csak a helyiség kiürítése mellett végezhető el. Tekintettel arra, hogy a JGK Zrt. jelenlegi telephelyei ilyen mértékű szabad kapacitással nem rendelkeznek, így ideiglenesen másik helyiség használatba vétele válik szükségessé.

A rendelkezésre álló önkormányzati üres helyiség állományt megvizsgálva – az alapterület és elhelyezkedés szempontjait figyelembe véve – a 36128/2/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Lósy Imre utca 3. szám alatt található, 104 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti helyiséget javaslom öltöző, melegedő, pihenő, étkező céljára kiválasztani, amely helyiség 2022. december 1. napján került vissza az Önkormányzat tulajdonába. A karbantartási feladatok a JGK Zrt. Dankó utcai telephelyén (1086 Budapest, Dankó utca 3–5.) kerülnek elvégzésre. A közterületen munkát végző személyek részére biztosítani szükséges a tisztálkodáshoz, a Munkatörvénykönyve és a munkavédelmi előírások szerinti melegedő, pihenő biztosításához szükséges helyiséget. Ezen a helyen történik meg a napi és projekt jellegű feladatok kiosztása.

A kiválasztott helyiség hasznosítására vonatkozó koncepció kidolgozása jelenleg még folyamatban van, azonban tekintettel arra, hogy a JGK Zrt. csupán a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti helyiség felújítása idejére (kb. 1,5-2 hónap) tart igényt a helyiség használatára, így az ideiglenes használatba vétel a helyiség hasznosítását nem befolyásolja, akár pályázat útján kerül bérbeadásra, akár saját céljainak megvalósítása érdekében használja azt az Önkormányzat.

Előzőek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, Lósy Imre utca 3. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 104 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget a felújítás idejére, de legfeljebb 2024. április 30. napjáig a jelen előterjesztés 1. mellékletét képező – a Felek jogait és kötelezettségeit jelen előterjesztés tartalmán túl is - részletesen meghatározó - haszonkölcsön szerződéssel adja a JGK Zrt. ingyenes használatába.

## **II. A betérjesztés indoka**

A JGK Zrt. Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti telephelyének felújítása csak annak kiürítése mellett lehetséges, ezért másik telephely átmeneti biztosítása szükséges. A helyiség felújítását a lehető legkorábban szükséges megkezdeni, ezért a döntés meghozatala a Képviselő-testület 2024. február 22-i ülésén szükséges.

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

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása az Önkormányzat számára többletkiadást nem jelent, mivel a helyiséghasználattal felmerülő költségek a JGK Zrt-t terhelik.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.2.8.11. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz a Képviselő-testület részére az ingatlan vagyon ingyenes használatának biztosítására.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § bj) alpontja alapján az ingatlan vagyon ingyenes használatával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Vagyonrendelet 22. pont 31. § (5) bekezdése alapján „az Önkormányzat vagyona ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható.” A 31. § (5) bekezdés értelmében „a vagyon ingyenes használatának biztosítására az Önkormányzat tulajdonában álló, önkormányzati feladatot ellátó gazdasági társaság részére kerülhet sor a közfeladatának ellátása céljára.”



A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdés 3. alapján közfeladat a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott feladat.

A Vagyonrendelet 31. pont (Gazdasági társaságokra vonatkozó szabályok) 49. § (1) bekezdés c) pontja alapján „a Képviselő-testület határoz az Önkormányzat vagyona tulajdonjogának gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásáról és a társaság jegyzett tőkéjének emelése ügyében, ideértve az ingatlan vagyon ingyenes használatának biztosítását is.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (1) bekezdése értelmében „a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetés-szerűen kell gazdálkodni”.

A (2) bekezdés szerint „a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása...” A törvény 11. § (13) bekezdés kimondja, hogy „nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”

#### **A Ptk. az alábbiak szerint rendelkezik a haszonkölcsön szerződésről:**

6: 357. § (1) Haszonkölcsön-szerződés alapján a kölcsönadó meghatározott dolog időleges használatának ingyenes átengedésére, a kölcsönvevő a dolog átvételére köteles.

(2) A szerződés teljesítését a kölcsönadó megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy a szerződés megkötése után a saját vagy a kölcsönvevő körülményeiben vagy a kölcsönvevőhöz fűződő viszonyában olyan lényeges változás állott be, hogy a szerződés teljesítése tőle nem várható el. Megtagadhatja a kölcsönadó a szerződés teljesítését akkor is, ha a szerződés megkötése után olyan körülmények következtek be, amelyek miatt felmondásnak van helye.

(3) A jogok időleges gyakorlásának más személy részére történő ingyenes átengedésére a haszonkölcsön szabályait kell megfelelően alkalmazni.

6:358. § (1) A kölcsönvevő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja.

(2) A dolgot a kölcsönvevő a kölcsönadó hozzájárulásával jogosult harmadik személy használatába adni.

(3) Ha a kölcsönvevő a dolgot a kölcsönadó hozzájárulásával adta más használatába, a használó magatartásáért úgy felel, mintha a dolgot maga használta volna.

(4) Ha a kölcsönvevő a dolgot a kölcsönadó hozzájárulása nélkül engedi át másnak használatra, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

(5) A dolog haszna a kölcsönadót illeti.

(6) A kölcsönvevőt terhelik a dolog fenntartásának költségei, a dologra fordított egyéb költségeit a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint követelheti.

6:359. § (1) A haszonkölcsön megszűnik

a) a dolog visszaadásával;

b) a kölcsönvevő halálával.

(2) A határozatlan időre kötött haszonkölcsön-szerződést a kölcsönadó tizenöt napra felmondhatja. A kölcsönadó halála esetén örököse a felmondás jogát akkor is gyakorolhatja, ha felmondásnak egyébként nem volna helye.

(3) A kölcsönvevő a dolog visszaadását bármikor felajánlhatja; a kölcsönadó a dolog visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.

(4) A kölcsönadó felmondhatja a szerződést, ha

a) a haszonkölcsön meghatározott célja lehetetlenné vált;

- b) a kölcsönvevő a dolgot rongálja, nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, engedély nélkül harmadik személy használatába adja, vagy egyébként fennáll a veszély, hogy a dolgot a kölcsönvevő nem fogja épségben visszaadni;
- c) a felek között a viszony a kölcsönvevő magatartása következtében megromlott;
- d) a szerződéskötéskor nem ismert oknál fogva a kölcsönadónak szüksége van a dologra.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdése és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban SZMSZ) 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 30. § (2) bekezdése, és 6. Melléklet 13. pontja (önkormányzati vagyon ingyenes átengedése vagy jelképes összegért értékesítése) alapján a határozat elfogadásához minősített többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Melléklet: haszonkölcsön szerződés tervezete

### Határozati javaslat

#### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (II. 22.) számú határozata

#### helyiség ingyenes használatba adásról ideiglenes időtartamra a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a 36128/2/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Lósy Imre utca 3. szám alatt található, 104 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti helyiséget a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ingyenes használatába adja a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti, 166 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség felújítása idejére, de legfeljebb 2024. április 30. napjáig közfeladatok ellátásának biztosítása céljából az előterjesztés mellékletét képező haszonkölcsön szerződésben foglaltak szerint;
2. felkéri a polgármestert a határozat 1. pontjában meghatározott haszonkölcsön szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

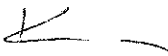
Határidő: 1. pont esetében: 2024. február 22.

2. pont esetében: 2024. február 29.

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

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

Budapest, 2024. február 14.

  
Kovács Ottó  
igazgatósági elnök

Beterjesztésre alkalmas, törvényességi ellenőrzés:

dr. Lehoczky Balázs  
jegyzői jogkörben eljáró  
aljegyző

**Haszonkölcsön szerződés**  
**nem lakás céljára szolgáló helyiségre**

amely létrejött egyrészről Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (1082 Budapest, Baross u. 63-67., törzsszám: 735715, adószám: 15735715-2-42, számlavezető, számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15508009-00000000) képviseli: Pikó András polgármester, továbbiakban Haszonkölcsönbe adó

valamint

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK Zrt.)

Székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8.

Képviseli: Kovács Ottó igazgatóság elnöke

Cégjegyzékszám:01-10-048457

Adószám:25292499-2-42

továbbiakban Haszonkölcsönbe vevő, - együttesen Felek - között az alulírt napon az alábbi feltételekkel:

**I. A szerződés tárgya**

1. Haszonkölcsönbe adó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a 36128/2/A/4. hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest, VIII. kerület Lósy Imre utca 3. szám alatt található 104 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban Ingatlan).
2. Haszonkölcsönbe adó haszonkölcsönbe adja, a Haszonkölcsönbe vevő pedig haszonkölcsönbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlant étkező, pihenő, melegedő, öltöző céljából.
3. Haszonkölcsönbe adó az 1. pontban körülírt helyiséget ingyenesen bocsátja a Haszonkölcsönbe vevő rendelkezésére, az Ingatlan fenntartásával járó üzemeltetési költségeket (víz-, elektromos áram-, gázfogyasztás) továbbá az esetlegesen felmerülő rovar- és rágcsálóirtás költségeit a Haszonkölcsönbe vevő fizeti a szerződés teljes időtartama alatt a szolgáltatók felé közvetlenül.

4. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésére azért kerül sor, mert a Haszonkölcsönbe vevő által a közfeladatai ellátásához használt Budapest VIII. kerület Magdolna utca 20. szám alatti, telephelyként bejegyzett ingatlan felújításra kerül, amelynek időtartama alatt az ingatlan nem használható, azt szükséges kiüríteni.

## **II. A szerződés időtartama**

5. Felek jelen szerződést határozott időre, 2024. március 1. napjától 2024. április 30. napjáig kötik. Felek rögzítik, hogy a határozott időtartam lejártát megelőző 15 nappal megvizsgálják a szerződés meghosszabbításának lehetőségét.

6. Haszonkölcsönbe vevőnek az Ingatlan használatával kapcsolatos jogai és kötelezettségei attól a naptól kezdve fennállnak, amikor a Haszonkölcsönbe adó a helyiséget a birtokába bocsátotta. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amely külön csatolás nélkül is jelen szerződés mellékletét képezi.

## **III. Általános rendelkezések**

7. Jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlan Haszonkölcsönbe vevő részére történő haszonkölcsönbe adására a Haszonkölcsönbe vevő Haszonkölcsönbe adóval történő jelen szerződés megkötésekor hatályos közszolgáltatási keretszerződésében foglalt feladatai ellátásával összefüggésben (...önkormányzat fenntartásában működő intézmények karbantartása) közfeladat ellátása céljából kerül sor.

8. Haszonkölcsönbe adó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlan Haszonkölcsönbe vevő részére történő ingyenes használatba adása önkormányzati alapfeladatai ellátását nem akadályozza vagy korlátozza.

9. Haszonkölcsönbe adó az Ingatlan használati jogának Haszonkölcsönbe vevő javára szóló ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez nem járul hozzá.

10. Haszonkölcsönbe adó szavatolja, hogy a haszonkölcsön tárgyát képező Ingatlan a haszonkölcsön teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen, továbbá szavatolja, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Haszonkölcsönbe vevőt a használatban korlátozná vagy akadályozná.

11. Haszonkölcsönbe vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett és műszakilag megvizsgált állapotban veszi birtokba.

12. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlant kizárólag a haszonkölcsönbe vevő (munkavállalói, alkalmazottai) használhatják a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott célból.

13. A Haszonkölcsönbe vevő a haszonkölcsön időtartama alatt köteles az Ingatlant rendeltetés-szerűen, környezete szükségtelen zavarása nélkül használni, a helyiségre vonatkozó tűz- és balesetvédelmi előírásokat betartani.

14. A Haszonkölcsönbe vevő viseli a jogosulatlan vagy rendeltetésellenes használatból eredő károkat és költségeket.

15. Haszonkölcsönbe vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanban semmilyen átalakítási, bővítési munkát nem jogosult elvégezni, kivéve azokat a munkákat, amelyek közvetlen életveszély elhárítását célozzák, azonban ez utóbbiakról a haszonkölcsönbe adót haladéktalanul köteles tájékoztatni.

#### **IV. A szerződés megszűnése**

16. Jelen szerződés a határozott idő lejártával automatikusan, minden további értesítés nélkül megszűnik. Felek a határozott idő lejártát megelőzően jogosultak közös megegyezéssel a szerződést megszüntetni. A Haszonkölcsönbe vevő az Ingatlan visszaadását a szerződés lejártát megelőzően bármikor – 15 napos határidővel – felajánlhatja, a Haszonkölcsönbe adó az Ingatlan visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.

17. Haszonkölcsönbe adó rendkívüli – azonnal hatályú – felmondásra jogosult, ha a Haszonkölcsönbe vevő az Ingatlant rongálja, rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja. A rendkívüli felmondás előfeltétele a szerződésszegést elkövető fél írásban történő felszólítása a szerződésszegő magatartással történő felhagyásra határidő tűzésével és annak eredménytelen eltelte.

18. Haszonkölcsönbe vevő a szerződés megszüntetése esetén 8 napon belül, a határozott idő lejártát követően az azt követő napon köteles a helyiséget saját költségén kiüríteni és rendeltetészerű használatra alkalmas, tiszta állapotban, a birtokbaadási jegyzőkönyvben meghatározott felszereltséggel Haszonkölcsönbe adó részére átadni.

#### **V. Egyéb rendelkezések**

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos vitás kérdéseket törekszenek egyeztetéssel megoldani, ennek eredménytelensége esetén kikötik a Haszonkölcsönbe adó székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződés az azt utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba. Jelen szerződés megkötése Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének.....(II.22.) KT számú határozata alapján történt.

Felek a szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Jelen szerződés 4 egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből 3 példány a Haszonkölcsönbe adót, 1 példány a Haszonkölcsönbe vevőt illeti.

Budapest, 2024.....

Budapest, 2024. ....

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi

Önkormányzat képviselőjében

Pikó András polgármester

**Haszonkölcsönbe adó**

JGK Zrt. képviselőjében

Kovács Ottó

igazgatóság elnöke

**Haszonkölcsönbe vevő**

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Lehoczky Balázs  
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző  
névében és megbízásából:

.....  
dr. Székelyhidi Livia  
Jogi Iroda  
irodavezető

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:

Hőrigh Szilvia  
gazdasági vezető