

UIG/A-52/2024

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

61

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. április 3-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross u. 36. szám alatti nem lakás céljára  
szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő  
megszüntetésére**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 MÁRC 28.	Szám: 02/92-7/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Dedluc
	Előzmény:

**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, Baross u. 36.** szám alatti, 36724/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 89 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 211/2010. (XI. 17.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti helyiséget bérbe adja a **KIDNET Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Baross utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09- 924295 adószám: 14880795-2-42; képviseli: Fodor László ügyvezető) részére, 2015. december 31. napjáig, **baba termékek árusítása (kereskedelem) céljára.** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. §-a alapján *“a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.”* A helyiség bérleti jogviszonyát a 2015. december 9. napján kelt bérleti szerződésben meghosszabbították 2020. december 31-ig. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján, veszélyhelyzetben az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a **419/2020. (XII. 04.)** számú határozatában döntött a bérlemény bérleti jogának meghosszabbításáról 2025. december 31. napjáig.

ÉRKEZETT

2024 MÁRC 28.

*[Handwritten signature]*

A jelenlegi bérleti díj összege 263.141,- Ft/hó + ÁFA, az Önkormányzat jelenlegi (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 20.317,- Ft/hó, melynek összege (ÁFA-val növelten) a bérlő által megfizetésre kerül.

A Bérlő ügyvezetője 2024. március 6. napján – tekintve, hogy a rá irányadó nyugdíjkorhatárt elérve befejezi gazdasági tevékenységét és nyugdíjba vonul – írásban kezdeményezte a bérleti szerződés 2024. április 30. napjával közös megegyezéssel történő megszüntetését.

A határozott időre kötött bérleti szerződést a határozott idő letelte előtt a szerződő felek csak egyező akarattal szüntethetik meg.

A bérleti jogviszony kapcsán 685.800,- Ft összegű óvadékbevezetést tartunk nyilván.

A kérelmezőnek az Önkormányzattal szemben lejárt esedékességű hátraléka áll fenn, 2024. február 29. napján 693.056,- Ft összegben (bérleti díj: 637.630,- Ft, bérleti díj (közös költség): 50.356,- Ft és késedelmi kamat: 5.070,- Ft). Bérlő cég képviselője az írásbeli kérelmében úgy nyilatkozott, hogy a fennálló tartozását a jogviszony megszűnéséig rendezi, az egyszerűség kedvéért oly módon, hogy a biztosítékul szolgáló óvadék összege a tartozásra beszámításra kerül, a különbözet pedig megfizeti. Amennyiben a rendezésre nem kerül sor, legkésőbb a cég végelszámolásának megindításakor lehetőség van a követelés bejelentésére, és a hátralék behajtására. Amennyiben az Önkormányzat a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez nem járul hozzá, de a Bérlő a tevékenységét megszünteti, és emiatt nem teljesíti a bérleti díj fizetési kötelezettségét, hátralékot fog felhalmozni, ami szintén a végelszámolás alkalmával követelhető az adóson.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **KIDNET Kft.-vel** (székhely: 1085 Budapest, Baross utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-924295 adószám: 14880795-2-42; képviseli: Fodor László ügyvezető) a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 36.** szám alatti, 36724/0/A/1 helyrajzi számú, 89 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló, a 2021. január 1. naptól 2025. december 31. napjáig szóló – határozott idejű – **bérleti szerződés közös megegyezéssel, 2024. április 30. napjával történő megszüntetéséhez**, különös tekintettel arra, hogy a Bérlő jelezte, hogy a cég is megszüntetésre fog kerülni.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a kérelemben megfogalmazott határidő miatt legkésőbb a 2024. április 3-i ülésen esedékes, mivel csak ebben az esetben teljesíthető a bérleti jogviszony legkisebb veszteséggel történő megszüntetése, illetve annál hamarabb válik ismételten bérbeadhatóvá a helyiség.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét, azonban a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével lehetőség nyílik a helyiség újbóli bérbeadására.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése valamint a 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. alpontjában foglaltak alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről, valamint a beszámításról 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) bekezdés 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.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 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 alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (IV. 03.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Baross u. 36. 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 KIDNET Kft-vel** (székhely: 1085 Budapest, Baross utca 36.; cégjegyzékszám: 01- 09-924295 adószám: 14880795-2-42; képviseli: Fodor László ügyvezető) **a Budapest VIII. kerület, Baross u. 36. szám alatti, 36724/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 89 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló 2021. január 1. naptól 2025. december 31. napjáig hatályos, határozott idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel történő, 2024. április 30. napjára szóló megszüntetéséhez.** A Bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének feltétele a fennálló tartozás rendezése.
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a tartozás egyeztetésére és annak megfizetését követően a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. április 3., 2. pont esetében: 2024. április 30.

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, 2024. március 27.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

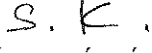
ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

