

016/1-92/2024

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

4

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. június 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kardos Noémi referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett: 2024 JÜN 13	Szám: 02/186-5/2024
Melléklet:	Előzmény: Dokumentum

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, Práter utca 18. szám alatti, 35664 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan**, amely 100 %-ban az Önkormányzat tulajdonában áll. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 13 db lakás, és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található.

A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám** alatt található 27 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló üres helyiséget **Lukácsné Kőhalmi Edina Erika egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 1. em. 9.; nyilvántartási szám: 52488920; adószám: 76812215-1-42) vette bérbe **hidegkonyhas szesmentes büfé, fornetti árusítás** tevékenység céljára a 2018. augusztus 3. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 725/2018. (VII. 30.) számú határozata alapján.

A bérlő többször érdeklődött az utóbbi 1-2 hónapban Társaságunknál személyes ügyfélfogadás keretében, írásban és telefonon is a bérleti jog átruházásának módjáról, valamint a korábban befizetett óvadéknak összegéről.

A bérlő 2024. április 29. napján bérleti szerződés – azonnali hatályú – felmondására irányuló kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, melyet azzal indokolt, hogy csődbe ment, és az óvadék összegére is szüksége van.

A felmondásának leadását követő munkanapon telefonos megkeresésben kérte a Társaságunk Helyiséggazdálkodási Irodájának munkatársait, hogy a felmondási nyilatkozata még ne kerüljön visszaigazolásra, mert potenciális bérleti jog átvétele történik még egyeztetés. A Bérlő másnap – szintén telefonon – jelezte az egyeztetés sikertelenségét.

A kérelem benyújtásakor a Helyiséggazdálkodási Iroda vezetője a bérlőt szóban tájékoztatta a bérleti szerződés vonatkozó rendelkezéseiről, különös tekintettel a szerződés 26. pontjára foglaltakról, mely szerint bármelyik fél indoklás nélkül 30 napos felmondási határidővel mondhatja fel a bérleti szerződést. A felmondás azonban a hónap utolsó napjára szól, így jelen esetben a felmondás elfogadása 2024. május 31. napjára került a bérlő részére visszaigazolásra.

Ezt követően a bérlő 2024. május 14. és 2024. május 15. napján elektronikus úton megküldött leveleiben kezdeményezte a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését 2024. április 30. napjára szóló hatállyal.

Tekintve, hogy rendkívüli felmondás elfogadására vonatkozó ok nem áll fenn, így a bérleti szerződést annak rendelkezéseitől eltérően a szerződő felek csak egyező akarattal szüntethetik meg.

ÉRKEZETT

2024 JÜN 13.

A bérleti díj összege 93.236,- Ft/hó + ÁFA, az Önkormányzat jelenlegi üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége 2.492,- Ft/hó, amelynek összege (ÁFA-val növelten) a bérlő által megfizetésre került. Lejárt fizetési határidejű követelést 2024. április 30. napjáig nem tartottunk nyilván.

Bérlő kérelmére a Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodájának munkatársai a bérlemény birtokbavételéről intézkedtek (amely 2024. május 15. napján meg is történt), így a bérleti díj fizetési kötelezettségnek is csak ezen időpontig kell eleget tennie. A 2024. május hónapban – a birtokbavétel időpontjáig – ez a bérlőnek összesen 54.905,- Ft összegű fizetési kötelezettséget jelent.

A lekért cégkivonatból megállapításra került, hogy az egyéni vállalkozás azóta is „működő” státuszú, így feltehetőleg nem ment csődbe, csupán – véleményünk szerint – a bérlőnek nem sikerült a bérleti jog megfelelő átvevőjét megtalálnia.

A fent leírtakra figyelemmel nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá **Lukácsné Kóhalmi Edina Erika egyéni vállalkozóval a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatt található 27 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel, 2024. április 30. napjával történő megszüntetéséhez.**

A bérlőt több ízben tájékoztattuk a bérleti szerződés felmondására irányadó rendelkezéseiről.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének 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 döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének elfogadása esetén az Önkormányzat 2024. május hónapra vonatkozóan 54.905,- Ft összegű bevételtől esik el.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése szerint: „A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.”

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 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. (VI. 19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetéséről

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám** alatt található 27 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre **Lukácsné Kóhalmi Edina Erika egyéni vállalkozóval** (székhely: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 1. em. 9.; nyilvántartási szám: 52488920; adószám: 76812215-1-42) kötött, határozatlan időtartamú **bérleti szerződés – közös megegyezéssel történő – 2024. április 30. napjára szóló megszüntetéséhez.**
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1.) pontja szerinti döntésről a bérlőt értesítse.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. június 19., 2. pont esetében: 2024. június 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. június 13.



dr. Szirti Tibor

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

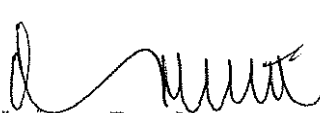
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Agárd*

JOGI KONTROLL:

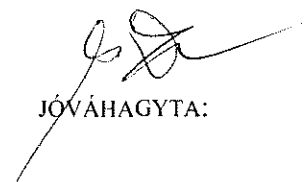
ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOZSKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

