

UIG/4 - 5/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

7..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2024. július 29-i ülésére

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkezett: 2024. JÚL. 24.	Szám: 02/225-8/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita	Előzmény: EA

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 498/2024. (VI.19.) számú határozata

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi 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 bejárattú 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 **hidegkonyhás szeszmentes büfé, fornetti árusítás** tevékenység céljára a 2018. augusztus 3. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 725/2018. (VII. 30.) számú határozata alapján.

A bérlő többször érdeklődött az utóbbi 1-2 hónapban Társaságunknál személyes ügyfélfogadás során (írásban és telefonon) a bérleti jog átruházásának módjáról, valamint a korábban befizetett óvadékának összegéről.

A bérlő 2024. április 29. napján bérleti szerződés – azonnali hatályú – felmondására irányuló kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, amelyet 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 átvévelel történik még egyeztetés. Bérlő másnap – szintén telefonon – jelezte az egyeztetés sikertelenségét.

ÉRKEZETT

2024. JÚL. 24.

Bona

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

A bérlő kezdeményezte a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, 2024. április 30. napjára szóló hatállyal.

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. 2024. május 15. napjáig – a birtokbavétel időpontjáig – a bérlőnek összesen 54.905,- Ft összegű használati díjfizetési kötelezettsége keletkezett.

Tekintve, hogy rendkívüli felmondás elfogadására vonatkozó ok Társaságunk szerint nem állt fenn, így a bérleti szerződést annak rendelkezéseitől eltérően a szerződő felek csak egyező akarattal szüntethetik meg, ezért a kérelem a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 2024. június 19-i ülésére előterjesztésre került.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság (a továbbiakban: TVKHB) **498/2024. (VI. 19.)** számú határozatában *hozzájárult 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.*

A bérleti jogviszony megszüntetésének – a fenti TVKHB döntés alapján történő – 2024. április 30. napjával történő hatályosulásához szükséges az Önkormányzatot 2024. május 15. napjáig megillető 54.905,- Ft összegű használati díj, kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díj követelésről történő lemondás jóváhagyása. A lemondásra az *Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 22. § (2) bekezdés b) pontja alapján akkor lehet, ha az önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is).*

Tekintettel arra, hogy a TVKHB az előterjesztés tárgyalásakor a bérlő anyagi helyzetére való hivatkozással döntött bérleti jogviszony azonnali hatállyal történő megszüntetésének jóváhagyásáról, a követelésről való lemondásra a támogatási feladatok teljesítésére vonatkozó hivatkozással lehetőség van, mivel a Vagyonrendelet nem tér ki arra, hogy a támogatás lehetősége csak magánszemélyek részére biztosítható.

A követelésről lemondással a volt bérlőnek, mint egyéni vállalkozónak bevétele keletkezik, amit adóbevallásában fel kell tüntetnie, és az elengedett összeg után adót és járulékokat kell fizetnie. Az Önkormányzat oldalán adófizetési kötelezettség nem merül fel.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság mondjon le **Lukácsné Kóhalmi Edina Erika egyéni vállalkozóval** (székhely: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 1. em. 9.; nyilvántartási szám: 52488920; adószám: 76812215-1-42) szemben, a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám** alatt található 27 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre közös megegyezéssel, 2024. április 30. napjával megszünt bérleti szerződéshez kapcsolódó 54.905,- Ft

összegű használati díj, továbbá a kapcsolódó 1.246,- Ft összegű üzemeltetési költség jogcímén fennálló követelésről.

II. A betérjesztés indoka

Tekintve, hogy a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárult a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, melynek kapcsán a volt bérlőnek használati díj fizetési kötelezettsége van a vonatkozó jogszabályok alapján. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének hatályosulásához szükséges a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jóváhagyó döntése, az önkormányzati követelésről történő lemondás érdekében.

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 bérlővel szembeni követelésről való lemondás esetén az Önkormányzat – 2024. május 15. napjáig – 54.905,- Ft összegű bevételtől esik el.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra.

A Vagyonrendelet 22. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a) a vagyonügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy
- b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1. pont 1.1.5. alpontja („20 millió Ft egyedi értékhatárig az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő lemondásról és 20 millió Ft egyedi értékhatárig a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásról”) alapján tárgyi döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (VI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.1.3. pontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. §-a 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.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának .../2024. (VII. 29.) számú határozata

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

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. 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 – 2024. április 30. napjával történő megszűnése kapcsán, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot 2024. május 15. napjáig megillető 54.905,- Ft összegű használati díj, továbbá a kapcsolódó 1.246,- Ft összegű üzemeltetési költség követelésről lemond.
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a kérelmező értesítésére és a határozat 1. pontjában foglalt követelésről való lemondással összefüggő intézkedések megtételére.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. július 29., 2.) pont esetében: 2024. augusztus 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. július 22.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

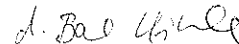

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

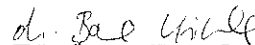

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

SÁTLY BALÁZS 
A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

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

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Készült: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2024. június 19-én (szerda) 15.00 órai kezdettel a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as termében megtartott 11. rendes üléséről

Napirend 4. pontja: 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, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
498/2024. (VI. 19.) számú határozata
(9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

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. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatt található 27 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre Lukácsné Köhalmi 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 képviseletében 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.

K.m.f.

Veres Gábor s.k.
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és
Közterület-hasznosítási Bizottság
elnök

Szarvas Koppány Bendegúz s.k.
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és
Közterület-hasznosítási Bizottság
alelnök

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Kiadva: 2024. június 20.

Czira Eva Mandula
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda
irodavezető

