

447/1-87/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

6.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. augusztus 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Melléklet: Bérleti szerződés megszüntetés megállapodásának tervezete

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

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület 35550/0/A/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület Horváth Mihály tér 2. szám** alatt található 88,55 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: Helyiség).

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **683/2024. (IX.25.)** számú határozatában úgy döntött, hogy érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja a helyiség bérbeadására vonatkozóan a Bizottság **560/2024. (VII.31)** számú határozata alapján kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást a tárgyi helyiségre vonatkozóan, egyben hozzájárult a Helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony létesítéséhez a **SzN Invest Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 29/A Ü-1.; cégjegyzékszám: 01 09 404217; adószám: 25737141-2-41, képviseli: Földesi Norbert) pályázóval **5 év határozott időtartamra, vendéglátóhely - közösségi kávézó, előadó és közösségi tér** (alkoholos és szeszesital árusítással) tevékenység céljára, **200.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és köznevelési díjak** összegben, **1 havi bérleti díj** bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg történő megfizetése mellett. A bérleti szerződés 2024. november 26-án aláírása került.

A Bérleti jogviszonyban Földesi Norbert ügyvezető egészségügyi okokra hivatkozva elektronikus levélben előbb (2025. július 3-án) bérleti jogviszony szünetelésére vonatkozó kérelmet továbbított – melyben jelezte, hogy hosszú ideig tartó kórházi kezelés miatt a helyiségben tevékenységet még nem végzett, valamint elmondása szerint a felújításhoz sem kezdett még hozzá és ebben az évben nem is tudna – majd telefonos egyeztetést követően (2025. augusztus 7-én) kezdeményezte a bérleti szerződés megszüntetését a lehető legrövidebb időn belül.

A határozott időre kötött bérleti szerződést a határozott idő letelte előtt a szerződő felek – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:212. § (1) bekezdése alapján – egyező akarattal a jövőre nézve megszüntethetik.

Az **SzN Invest Kft.** nevén 2025. augusztus 15. napjáig 690.195,- Ft összegű lejárt fizetési határidejű követelést tartunk nyilván, melynek 2025. augusztus 31. napjáig történő kiegyenlítésére ígéretet tett (ennek esetleges elmaradása esetén megteesszük a megfelelő intézkedéseket).

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az **SzN Invest Kft.** bérlővel a Helyiségre fennálló határozott idejű (2025. november 30. napjáig tartó) bérleti szerződés közös megegyezéssel, 2025. augusztus 31. napjával történő megszüntetéséhez.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2025. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését, azonban a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével lehetséges nyílik a helyiség újbóli bérbeadására.

III. Jogszabályi környezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

ÉRKEZETT

2025 AUG 13. 16:45

Érkezett: 2025 AUG 13.	Szám: 02/224-7/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Delekei
	Előzmény:

[Handwritten signature]

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján

„(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

A Rendelet 30. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben rendelkező a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdése szerint:

„(1) 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 (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (VIII. 19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

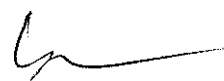
1. **hozzájárul** az **SzN Invest Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 29/A Ü-1.; cégjegyzékszám: 01-09-404217; adószám: 25737141-2-41; képviseli: Földesi Norbert) bérelővel a **Budapest VIII., kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, 35550/0/A/19** helyrajzi számú, 88,55 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel, 2025. augusztus 31. napjával történő megszüntetéséhez;
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás megkötésére az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. augusztus 19.; 2. pont esetében: 2025. augusztus 31.

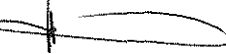
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

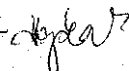
Budapest, 2025. augusztus 13.


Sátyl Balázs
alpolgármester



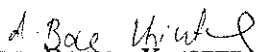
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

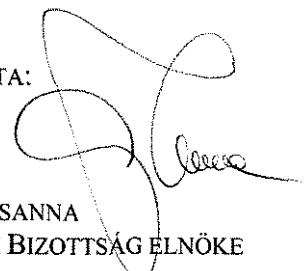
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

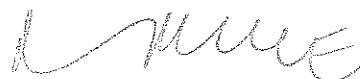

DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



l. b. mekket

Megállapodás helyiség bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről

amely létrejött 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 képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ór utca 8.; cégjegyzékszám: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről az **SzN Invest Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 29/A Ü-1.; cégjegyzékszám: 01-09-404217; adószáma: 25737141-2-41; képviseli: Földesi Norbert ügyvezető) (a továbbiakban: Bérelő) (a Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, 35550/0/A/19** helyrajzi számú, 88,55 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló üres helyiséget a Bérelő vette bérbe a 2024. november 26. napján kelt határozott idejű bérleti szerződés alapján 2029. november 30. napjáig a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 683/2024. (IX.25.) számú határozata alapján. A fenti bérleményre szóló szerződés közöttük érvényes és hatályos.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2024. november 26. napján kelt bérleti szerződést közös megegyezéssel, a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2025. (VIII.19.) számú döntése alapján. 2025. augusztus 31. napjával megszüntetik.
3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény utáni bérleti díjfizetési kötelezettségének 2025. augusztus 31. napjáig eleget kell tennie. A Bérelő köteles legkésőbb a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételtől felszereltséggel, a Bérbeadó képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a Bérelő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani.
4. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlemény átadásával késedelembe esik, a használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat és a bérleti szerződésben feltüntetett kapcsolódó költségeket meg kell fizetnie. A használati díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel. A Bérelő a használati díjon felül a Bérbeadó esetlegesen felmerülő kárát és költségeit is köteles megfizetni.
5. Bérbeadó tájékoztatja a bérlelőt, hogy a befizetett óvadék, a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség visszaadását követő 30 napon belül visszajár, ha a Bérelőnek nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a Bérelőnek a tulajdonos, vagy a Bérbeadó felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a Bérbeadó az óvadék összegéből levonhatja.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1./ pontban rögzített bérleti szerződésből eredő követeléseiket a jelen szerződés nem érinti.

A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés 1 (egy) oldalból áll, és 3 példányban készült.

Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak értelmezése után jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Budapest,

Kelt: Budapest,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Borbás Gabriella
vezérigazgató

.....
SzN Invest Kft.
Bérelő képviseletében
Földesi Norbert
ügyvezető

[Handwritten signature]
4