



1000099665617

ikt. szám: FPH058 /978 - 6 /2024

tárgy: Javaslat a Fővárosi Önkormányzat és a Mahír Zrt. közötti, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Dózsa György úti, Boráros téri, Blaha Lujza téri gyalogos aluljárókban található vitrinek felmondására rendes felmondás útján

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros Önkormányzata jogelődje a Budapest Fővárosi Tanács VB. Közmű és Mélyépítési Főigazgatósága, mint bérbeadó és a Magyar Hirdető Zrt. jogelődje a Magyar Hirdető Vállalat, mint bérlő között határozatlan időtartamú bérleti szerződés jött létre 1970. december 2-án a Magyar Állam tulajdonában és a bérbeadó kezelésében álló Blaha Lujza téri gyalogos aluljáróban található, 12,67 nm területű vitrin tekintetében.

A Fővárosi Közterület-fenntartó Vállalat, mint bérbeadói üzemeltető és a Magyar Hirdető Zrt. jogelődje a Magyar Hirdető Vállalat, mint bérlő között határozatlan időtartamú bérleti szerződés jött létre -1985. október 25-én a Magyar Állam tulajdonában és a Budapest Főváros Önkormányzata jogelődje a Budapest Főváros Tanácsa VB. Közmű és Mélyépítési Főigazgatósága kezelésében lévő Dózsa György úti gyalogos aluljáróban található, 47 nm területű vitrin tekintetében.

A Fővárosi Önkormányzat megbízása alapján a Fővárosi Közterület-fenntartó Vállalat, mint bérbeadó és a Magyar Hirdető, mint bérlő között 1992. december 21-én a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Boráros téri gyalogos aluljáróban található, 7 nm területű vitrin tekintetében.

A bérleti szerződések szerint a bérbeadó a bérleti jogviszonyt 90 vagy 180 napos felmondási idővel akkor mondhatja fel, ha a műtárgy használata (pl. forgalom biztosítása vagy biztonsága, a műtárgy átalakítása vagy lebontása) azt indokoltá teszi, továbbá, ha a bérlő ismételt figyelmeztetés után sem tesz eleget a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének.

A bérleti szerződések ugyan kifejezetten nem rendelkeznek az akkor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) szerinti rendes felmondásról, azonban a bérleti szerződések rendes felmondással megszüntethetőek a rPtk. rendes felmondásra vonatkozó háttér szabályának alkalmazásával („431. § (1) A határozatlan időre kötött bérletet tizenöt napra fel lehet mondani”) az alábbiak okán.

1972. július 15. napján a Corvin közí aluljáróban lévő vitrin (Corvin szerződés) tárgyában. (1-4. számú függelék: bérleti szerződések) 2023. szeptemberében a Fővárosi Önkormányzat rendes felmondás útján felmondta a Corvin szerződést, 15 napos felmondási idővel a rPtk. 431. § (1) bekezdésére hivatkozva.

2023. novemberében a Mahír Zrt. keresetet terjesztett elő a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt. Állítását azzal indokolta, hogy a bérleti szerződés kizárólag bérlői kötelezettségszegés esetén mondható fel, illetve 180 napos felmondási idővel abban az esetben, ha a műtárgy használata (pl. forgalom biztosítása vagy biztonsága, a műtárgy átalakítása vagy lebontása) vagy a bérlői kötelezettségszegés azt indokoltá teszi.

A perben a Fővárosi Törvényszék 4.Gf.75.155/2024/8 számú ítéletével döntött jogerősen és megállapította, hogy a rendes felmondás jogáról a bérbeadó nem mondott le, a bérleti szerződést a rPtk. 431. § (1) bekezdése alapján indokolás nélkül fel lehetett mondani, ezért a felmondás szerződésszerű volt. (5. számú függelék: Fővárosi Törvényszék ítélete)

A bíróság kiemelte, hogy a perbeli bérleti szerződés egyértelműen rögzíti, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a rPtk. 423-433.§-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

A bíróság azon szerződéses pont kapcsán, mely a bérbeadónak biztosít felmondási jogot, amennyiben a műtárgy használata, a műtárgy kialakítása vagy lebontása indokoltá teszi, rögzítette, hogy ez a pont ugyan nem szankciós felmondási lehetőséget rögzít, azonban a felmondás lehetőségét egy szűk körben, pontosan meghatározott feltételek esetén engedélyezi, tehát semmiképpen sem meríti ki a rPtk. 431. § (1) bekezdésében szabályozott rendes felmondási jogot.

A bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a bérleti szerződés nem tartalmazza a bérbeadói rendes, tehát okhoz, feltételhez nem kötött felmondás lehetőségét, ezért e körben a bérleti szerződés alapján a rPtk. 431. § (1) bekezdése alkalmazandó. A másodfokú bíróság elismerte, hogy a Fővárosi Önkormányzat, mint alperes helyesen hivatkozott arra a jogi tényre, hogy a magyar jog nem ismeri az örökbérlet intézményét, amiből pedig az következik, hogy a szerződéses felmondás szabályait e kereteken belül kell értelmezni, mert különben – ahogy erre a másodfokú bíróság rámutatott -, amennyiben a bérbeadó részére nem lehetséges a rendes felmondás joga, akkor a határozatlan időre megkötött bérleti szerződés a bérbeadó részéről megszüntethetetlenül válik. Előbbiek alapján a bérleti szerződést a rPtk. 431. § (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel indokolás nélkül fel lehetett mondani.

Tekintettel arra, hogy a perbeli Corvin szerződés felmondásra vonatkozó szerződéses rendelkezései megegyeznek a Dózsa György úti, a Boráros téri és a Blaha Lujza téri vitrinek bérleti szerződéseiben rögzített felmondás szabályaival, a fenti bírósági döntés irányadónak tekinthető ezen utóbbi bérleti szerződések felmondásánál is, a rendes felmondások jogosságának bírósági megállapítása - a bérlő esetleges perindítása esetén - valószínűsíthető.

A rPtk.321. § (1) bekezdése szerint:” Aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti. „

Korábban valamennyi vitrin vonatkozásában a Főváros felszólította a bérlőt a vitrinek elhanyagolt, rongált állapotának megszüntetésére, a vitrinekre ezen felül is az elavult, elhasznált arculat jellemző. A Blaha Lujza téren lévő vitrinek felújítása, bérlete iránti többszöri érdeklődés elutasításra került, mert a vitrinek jelenleg bérleti szerződéssel hasznosítottak. Erre tekintettel gazdasági, városképi szempontból is indokolt a jelenlegi bérleti szerződések megszüntetése, a vitrineknek új bérleti szerződések keretében történő hasznosítása.

A Dózsa György úti aluljáróra és a Boráros téri aluljáróra vonatkozó szerződések szerint a bérleti jogviszonyok körében a Ptk mellett, a nem lakás céljára szolgáló rendelkezések is irányadóak. A Blaha Lujza térre vonatkozó szerződés 2002. január 1-jén aláírt módosítása helyiségeként említi a bérleményt.

A 2024. októberében tartott bérlemény-ellenőrzésen megállapítást nyert, hogy valamennyi, a Mahír által bérelt vitrin szabad mélysége 1.1 méternél kevesebb, így az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet értelmében a vitrinek nem minősülnek helyiségnek (függetlenül attól, hogy a szerződésben milyen elnevezés szerepel), így a felmondásra az rPtk rendelkezései alkalmazandóak.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.1 sora értelmében Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozó döntés: a forgalomképtelen vagyonelem feletti tulajdonosi jogok gyakorlása, kivéve a forgalomképtelen vagyonelem külön törvény alapján történő elidegenítését, a forgalomképtelen vagyonelem tulajdonjogának változásával járó egyéb döntések meghozatalát, a forgalomképtelen vagyonelem átminősítését, valamint a főpolgármesterre átruházott jogokat.

Kérjük a tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az 1-3. számú határozati javaslat szerinti döntéseket meghozni szíveskedjék.

1.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletben foglalt táblázat 2.1. sora alapján felmondja Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a Fővárosi Közterület-fenntartó Vállalat és a Magyar Hirdető Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogelődje, a Magyar Hirdető között 1992. december 21-én határozatlan időtartamra, a Boráros téri gyalogos aluljáróban található, 7 nm alapterületű vitrin bérbeadása tárgyában létrejött bérleti szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 321.§ (1) bekezdésére és a 431.§ (1) bekezdésére hivatkozással, 15 napos felmondási idővel és felkéri a főpolgármestert, hogy azt Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva írja alá.

határidő: 30 nap
felelős: főpolgármester

2.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletben foglalt táblázat 2.1. sora alapján felmondja a Fővárosi Közterület-fenntartó Vállalat, mint bérbeadó üzemeltető és a Budapest Főváros Önkormányzata jogelődje, a Budapest Főváros Tanácsa VB. Közmű- és Mélyépítési Főigazgatósága kezelésében lévő és a Magyar Hirdető Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogelődje a Magyar Hirdető Vállalat között 1985. október 25-én határozatlan időtartamra, a Dózsa György úti gyalogos aluljáróban található, 47 nm alapterületű vitrin bérbeadása tárgyában létrejött bérleti szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 321.§ (1) bekezdésére és a 431.§ (1) bekezdésére hivatkozással, 15 napos felmondási idővel és felkéri a főpolgármestert, hogy azt Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva írja alá.

határidő: 30 nap
felelős: főpolgármester

3.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletben foglalt táblázat 2.1. sora alapján felmondja Budapest Főváros Önkormányzata jogelődje a Budapest Fővárosi Tanács VB. Közmű és Mélyépítési Főigazgatósága és a Magyar Hirdető Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogelődje a Magyar Hirdető Vállalat között 1970. december 2-án határozatlan időtartamra, a Blaha Lujza téri gyalogos aluljáróban található, 12,67nm alapterületű vitrin bérbeadása tárgyában létrejött bérleti szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 321.§ (1) bekezdésére és a 431.§ (1) bekezdésére hivatkozással, 15 napos felmondási idővel és felkéri a főpolgármestert, hogy azt Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva írja alá.

határidő: 30 nap
felelős: főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Kelt a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

dr. Számadó Tamás
főjegyző

mellékletek:

1.-3. rendes felmondások tervezete

függelék:

1.-4. bérleti szerződések

5. Fővárosi Törvényszék ítélete



**MAHIR Magyar Hirdető Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
Tóth Marianna Vezérigazgató**

Budapest
Radóc utca 8.
1118

ügyintéző:

telefon:

email:

ikt. szám:

hiv. szám: [Hivatkozási szám]

tárgy: [Tárgy (eDok)]

Tisztelt Vezérigazgató Asszony!

A Magyar Hirdető Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogelődjeként a Magyar Hirdető Vállalat, mint bérelő és Budapest Főváros Önkormányzata jogelődjeként a Fővárosi Tanács VB Közmű- és Mélyépítési Főigazgatósága, mint bérbeadó között 1970. december 2. napján határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (továbbiakban: **bérleti szerződés**) jött létre a Blaha Lujza téri gyalogos aluljáróban található 12,67 nm alapterületű vitrin (továbbiakban: **bérlemény**) bérbeadása tárgyában.

Tájékoztatjuk, hogy a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.1. sorában foglalt hatáskörében eljárva a/2024. () TB határozatával úgy döntött, hogy a bérleti szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: **régi Ptk.**) 321.§ (1) bekezdése és 431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel felmondásra kerül.

A fent hivatkozott határozat alapján Budapest Főváros Önkormányzata a bérleti szerződést a régi Ptk. 431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel, indokolás mellőzésével

r e n d e s f e l m o n d á s s a l f e l m o n d j a .

Tájékoztatjuk, hogy a bérlemény Budapest Főváros Önkormányzata részére történő birtokbaadásának időpontjáról a jelen felmondás átvétele időpontjának ismeretében Budapest Főváros Önkormányzata külön értesítést küld.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

[Aláíró1]

[Aláíró1 beosztása]

**Budapest Főváros Önkormányzata
Bérbeadó**

melléletek:

1. A Tulajdonosi Bizottság/2024 (.....) TB határozata



**MAHIR Magyar Hirdető Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
Tóth Marianna Vezérigazgató

Budapest
Radóc utca 8.
1118

ügyintéző:

telefon:

email:

ikt. szám:

hiv. szám: [Hivatkozási szám]

tárgy: [Tárgy (eDok)]

Tisztelt Vezérigazgató Asszony!

A Magyar Hirdető Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogelődjeként a Magyar Hirdető Vállalat, mint bérelő és Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a Fővárosi Közterület-fenntartó Vállalat, mint bérbeadó között 1992. december 21. napján határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (továbbiakban: **bérleti szerződés**) jött létre a Boráros téri gyalogos aluljáróban található, 7 nm alapterületű vitrin (továbbiakban: **bérlemény**) bérbeadása tárgyában.

Tájékoztatjuk, hogy a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.1. sorában foglalt hatáskörében eljárva a/2024. () TB határozatával úgy döntött, hogy a bérleti szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: **régi Ptk.**) 321.§ (1) bekezdése és 431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel felmondásra kerül.

A fent hivatkozott határozat alapján Budapest Főváros Önkormányzata a bérleti szerződést a régi Ptk. 431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel, indokolás mellőzésével

r e n d e s f e l m o n d á s s a l f e l m o n d j a .

Tájékoztatjuk, hogy a bérlemény Budapest Főváros Önkormányzata részére történő birtokbaadásának időpontjáról a jelen felmondás átvétele időpontjának ismeretében Budapest Főváros Önkormányzata külön értesítést küld.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

[Aláíró1]

[Aláíró1 beosztása]

Budapest Főváros Önkormányzata
Bérbeadó

melléletek:

1. A Tulajdonosi Bizottság/2024 (.....) TB határozata



**MAHIR Magyar Hirdető Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
Tóth Marianna Vezérigazgató

Budapest
Radóc utca 8.
1118

ügyintéző:

telefon:

email:

ikt. szám:

hiv. szám: [Hivatkozási szám]

tárgy: [Tárgy (eDok)]

Tisztelt Vezérigazgató Asszony!

A Magyar Hirdető Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogelődjeként a Magyar Hirdető Vállalat, mint bérelő és Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a Fővárosi Közterület-fenntartó Vállalat, mint bérbeadó között 1985. október 25. napján határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (továbbiakban: **bérleti szerződés**) jött létre a Dózsa György úti gyalogos aluljáróban található, 47 nm alapterületű vitrin (továbbiakban: **bérlemény**) bérbeadása tárgyában.

Tájékoztatjuk, hogy a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.1. sorában foglalt hatáskörében eljárva a/2024. (.) TB határozatával úgy döntött, hogy a bérleti szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: **régi Ptk.**) 321.§ (1) bekezdése és 431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel felmondásra kerül.

A fent hivatkozott határozat alapján Budapest Főváros Önkormányzata a bérleti szerződést a régi Ptk. 431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel, indokolás mellőzésével

r e n d e s f e l m o n d á s s a l f e l m o n d j a .

Tájékoztatjuk, hogy a bérlemény Budapest Főváros Önkormányzata részére történő birtokbaadásának időpontjáról a jelen felmondás átvétele időpontjának ismeretében Budapest Főváros Önkormányzata külön értesítést küld.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

[Aláíró1]

[Aláíró1 beosztása]

Budapest Főváros Önkormányzata
Bérbeadó

melléletek:

1. A Tulajdonosi Bizottság/2024 (.....) TB határozata