

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési  
Bizottságának  
2025. év január hónap 22. napi ülésére

Szám: VVF/220-1/2025  
Tárgy: A Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám alatti nem lakás  
célú helyiség és pincehelyiség bérlőjének kérelme

Melléklet: 2 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető  
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető  
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi  
döntés:  
Terjedelem: 5 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva dr. Bartók-Palotai Hajnalka  
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre  
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

Véleményezésre  
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

**Tisztelt Elnök Úr!**  
**Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!**

**Tárgy: A Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám alatti nem lakás célú helyiség és pincehelyiség bérlőjének kérelme**

Előzmény: Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám (3100/A/4 hrsz) alatti, 179,86 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség és a 62 m<sup>2</sup> alapterületű pince. Az ingatlan bérbeadására nyílt pályázat került kiírásra, amelyet a Dunatours Kft. nyert meg. Ezt követően a felek bérleti szerződést kötöttek, majd a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata alapján történt egy módosítás, amelyben Bérlő vállalta a homlokzat felújítását. Társaságunk közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetésre kapott kérelmet a bérlőtől, amelyet a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság megtárgyalta a novemberi ülésén és hozzájárulását adta a jogviszony 2024. december 31. napjával történő megszüntetéséhez. A megállapodást a bérlő nem írta alá. Ezt követően Társaságunkhoz december 03. napján érkezett egy november 12-i keltezésű kérelem, amiben bérleti díj visszafizetésre és számlákkal igazolt beruházási költségeknek a megtérítésére nyújtott be igényt a bérlő és amelyben visszamenőleges hatállyal kívánják felbontani a szerződést.

A Dunatours Vác Kft. jelenleg hatályos bérleti szerződése 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig jött létre. A befizetett biztosíték összege 483.504,-Ft. Jelenlegi bérleti díja: 311.207,-Ft/hó + Áfa (üzlethelyiség) és 14.314,-Ft/hó + Áfa (pince). Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

2024. december 16. napján Társaságunk és a Dunatours Kft. ügyvezetői, valamint a két fél jogi képviselője egy személyes találkozó keretében előadta az álláspontját a fennálló helyzetről. A Dunatours Kft. jogi képviselője fenntartotta a 2024. november 12. napján kelt levélben foglaltakat.

Társaságunk jogi képviselőjének álláspontja a következő:

Bérlő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:212.§ (1) bekezdés második fordulata alapján a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal kérelmezi a szerződés felbontását – közös megegyezéssel –, valamint pénzbeli visszatérítésre tart igényt az alábbiak szerint: 10.361.392, -Ft értékű, a bérlő által eszközölt beruházás, 14.705.852, -Ft bérleti díj, 843.594, -Ft közös költség, 883.423, -Ft közüzemi költség, 483.504, -Ft biztosíték (összesen: 27.277.765, -Ft).

Figyelemmel arra, hogy a bérbeadó, a Váci Városfejlesztő Kft. közpénzzel gazdálkodik, a szerződés visszamenőleges hatályú felbontására akkor van lehetőség, ha annak jogi feltételei fennállnak. A Ptk. 6:212.§ (3) bekezdése szerint, ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre (ebben az esetben a használatot meg nem történté tenni nem lehet, így az eredeti állapot sem állítható helyre), a szerződés felbontásának nincsen helye. Ez a vagyongazdálkodás szabályaiba is ütközne, mivel a bérbeadó az ingatlan használatáért járó ellenszolgáltatásról nem mondhat le, figyelemmel a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre, amely elvi szinten rögzíti, hogy a nemzeti vagyron alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátáshoz szükséges infrastruktúra biztosítását, a nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

A Ptk. 6:331.§-a alapján bérbeadó a bérlet tárgyát képező ingatlan időleges használatának az átengedésére, bérlő a bérleti díj fizetésére köteles. Minthogy a bérbeadó az általa nyújtott szolgáltatást teljesítette, az ingatlan birtokba adta, a bérlő azt birtokba vette, így bérbeadó a bérleti díjra, mint az általa nyújtott szolgáltatás ellenszolgáltatására igényt tart, arról nem jogosult lemondani.

Bérlő a kérelmében jelezte, hogy 10.361.392, -Ft számlával igazolt értéknövelő beruházást eszközölt az ingatlanban, amelynek a megtérítésére igényt tart, ám az előterjesztés leadásáig ezeket nem bocsátotta Társaságunk rendelkezésére.

A hatályos bérleti szerződés 12. pontja azonban kimondja, hogy „*Bérlő a bérlet időtartama alatt a helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, szükséges felújításáról saját költségére köteles gondoskodni. A költségeket a bérleti díjba nem számíthatja be.*”

Fentiek alapján elmondható, hogy kellő jogalap hiányában a szerződés megkötésére visszamenőleges hatállyal történő felbontásra irányuló kezdeményezés elfogadására nincsen lehetőség, így nem fogadhatóak el az annak jogkövetkezményeként megjelölt igények sem, amelyek mind jogalapjában, mind összecszerülésében vitathatóak.

### ***Határozati javaslat***

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Dunatours Kft. kérelmét nem támogatja, nem járul hozzá a bérleti szerződés megkötésére visszamenőleges hatállyal történő felbontásához, valamint nem járul hozzá az ingatlannal kapcsolatos költségek visszatérítéséhez sem.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

### **Mellékletek:**

1. számú melléklet: Dunatours Kft. 2024. november 12-i keltezésű levele

**Vác, 2025. január 08.**

**dr. Lőrinc Nikolett s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

**Vác Város Önkormányzata**  
2600 Vác, Március 15. tér 11.  
**Váci Városfejlesztő Kft.**  
2600 Vác, Köztársaság u. 34.

**Tisztelt Vác Város Önkormányzata!**  
**Tisztelt Váci Városfejlesztő Kft!**

Alulírott Turi Balázs, mint a **DUNATOURS Vác Kft.** (székhely: 2600 Vác, Széchenyi u. 14., cégjegyzékszám: 13-09-061081, adószám: 10345845-2-13) törvényes képviselője, az alábbiakkal fordulok Önökhöz.

A 2024. szeptember 27. napján kelt levelemben a Cégem, mint bérbevevő és Vác Város Önkormányzat (Vác, Március 15. tér 11.) (a továbbiakban: Önkormányzat) képviselőjében eljáró **Váci Városfejlesztő Kft.** (székhely: 2600 Vác, Köztársaság u. 34., cégjegyzékszám: 13-09-061081, adószám: 10345845-2-13, képviselőjében eljár: dr. Varga Borbála ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó) között 2021. március 1. napján a Vác belterület, 3100/A/4 hrsz.-ú, természetben Vác, Március 15. tér 25. fszt. 4. szám alatti, Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadát képező 382,32 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlanból 179,86 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség és 62,05 m<sup>2</sup> alapterületű pincehelyiség rész vonatkozásában létrejött **bérleti szerződéssel és annak** 2021. május 27. napján történő 1. számú módosítása kapcsán előadtam, hogy az 1. számú módosítás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:108. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen.

Mindezt azzal egészítem ki, hogy a 2021. március 1. napján létrejött bérleti szerződés is érvénytelen, mivel Önök szerződést szegtek azzal, hogy megakadályozták azt, hogy fel tudjam újítani teljes körűen a bérelt helyiséget szerződésszerűen.

Ahogy azt említettem az előző levelemben, a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeket a Cégem maradéktalanul teljesítette, folyamatosan fizette a bérleti díjat, az ingatlan javítását elkezdte, annak érdekében, hogy a helyiséget hasznosítani tudja.

A Ptk. 6: 212. § (1) bekezdése alapján a felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.

Tekintettel a megkötött szerződések érvénytelenségére, a Ptk. 6: 212. § (1) bekezdése szerint indítványozom a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatályú felbontását.

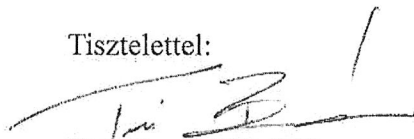
Hivatkozva a Ptk. 6: 212. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakra, kérem, hogy a megfizetett 14.674.150,- Ft bérleti díjakat visszafizetni, valamint a 7.296.999,- Ft számlákkal igazolt beruházási költségeimet megfizetni szíveskedjenek.

Remélem, hogy peren kívül, békés úton, megegyezéssel rendezni tudjuk az érvénytelenség következményeit. Amennyiben mégis bírósági úton szükséges az igényemet érvényesíteni, abban az esetben még a több millió forintos elmaradt haszonra, valamint a Ptk. szerinti késedelmi kamatokra is igényt fogok tartani.

Együttműködésükben bízva várom szíves visszajelzésüket.

Vác, 2024. november 12.

Tisztelettel:



**Dunatours Vác Kft.**

Turi Balázs

ügyvezető

Bérlő