

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési  
Bizottságának  
2024. év november hónap 27. napi rendkívüli ülésére

Szám: VVF/2617-1/2024  
Tárgy: A Vác, Nagymező utca 5. fsz. 48. szám alatti ingatlan bérlőjének  
kérelme  
Melléklet: 6 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: 9 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. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:



Véleményezésre  
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető /b.



Véleményezésre  
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



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

**Rendkívüliség indoka: Postai szolgáltatás folyamatos és zavartalan ellátása**

**Tárgy: A Vác, Nagymező utca 5. fsz. 48. szám alatti ingatlan bérlőjének kérelme**

A Magyar Posta Zrt. (továbbiakban: *Bérlő*) bérlője az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Vác, Nagymező utca 5. fsz. 48. szám alatti, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségnek (továbbiakban: *Ingatlan*).

A hatályos bérleti szerződés 1981. augusztus 12. napjától határozatlan időre jött létre.

A bérleti díj: 130.575,-Ft/hó + Áfa (42 m<sup>2</sup>). Bérlőnek bérleti díj tartozás nincs.

A Magyar Posta Zrt. senior ingatlangazdálkodási managere, dr. Medvés Adrienn kérelmet nyújtott be társaságunkhoz, amelyben kéri a bérleti díj 50%-kal történő csökkentését.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése alapján a bérleti díj csökkentésére nincs lehetőség:

*„Az olyan – pályázat alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.”*

Az 1981. augusztus 12. napján kelt Helyiségbérleti szerződés alapján az Ingatlant Vác Város Tanács VB. Igazgatási Osztálya, mint kiutaló hatóság utalta ki, a 3506/1981. számú határozatával, 1981. július 07. napján.

Kellő és alapos kutatás után sem áll rendelkezésre olyan utalás, adat, amely alapján megállapítást nyerhetne, hogy pályázat útján került volna hasznosításra az ingatlan, így a jogi állásfoglalás az, hogy a szerződés nem tartozik a fent említett Nvtv.-ben foglalt rendelkezés hatálya alá.

Ugyanakkor a *clausula rebus sic stantibus* („dolgok jelenlegi állására vonatkozó záradék”) elvét a 2013. évi V. törvény, a Polgári törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) 6:192. § [Bíróági szerződésmódosítás] az alábbiak szerint tartalmazza:

*„(1) Bármelyik fél a szerződés bíróági módosítását kérheti, ha a felek közötti tartós jogviszonyban a szerződés megkötését követően előállott körülmény következtében a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené, és*

*a) a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható;*

*b) a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és*

*c) a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.*

*(2) A bíróság a szerződést az általa meghatározott időponttól, legkorábban a szerződésmódosításra irányuló igény bíróság előtti érvényesítésének időpontjától kezdődően úgy módosíthatja, hogy a körülmények megváltozása miatt egyik fél lényeges jogi érdeke se sérüljön.”*

A bérleti díj csökkentése mellett az alábbi érvek hozhatóak fel:

- a Magyar Posta Zrt olyan közfeladatot lát el, amely magában foglalja a postai küldemény felvételét, szükség szerint gyűjtését, feldolgozását, szállítását és kézbesítését együttesen vagy részben magában foglaló, gazdasági tevékenység keretében végzett szolgáltatást.

-A Magyar Posta Zrt által bérelt helyiség bezárása esetén Vác ezen településrészének lakossága Vác 1. sz. posta igénybevételére szorulna, amely a távolság miatt tömegközlekedési eszközzel érhető el. A közlekedés sok kisgyermekes szülő és ezen terepülésrészen élő idős személyek számára jelentős problémát okozna számláik befizetése, pénzfelvétel, postai küldemények feladatása, átvétele körében.

-A szerződéskötés óta jelentősen megváltoztak a pénzforgalmi viszonyok, a pénzügyi teljesítések jelentős részére banki átutalással, a levelezés jelentős része online módon történik, amely olyan

bevétele visszaesést eredményezett a Magyar Posta Zrt.-nél, amelyre a szerződéskötéskor még nem lehetett számítani.

-A Magyar Posta Zrt is hivatkozott a kialakult energiaváltságra, amellyel kapcsolatos többletterhek viselésére nem képes, levele tartalmazza, hogy a jelenlegi bérleti díj mellett a postahelyiséget be kell zárnia.

### *Határozati javaslat*

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Magyar Posta Zrt.-nek a Nagymező utca 5. fsz. 48. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérleti díjának csökkentésére vonatkozó kérelmét **az alábbiak szerint támogatja:**  
**A bérleti díj .....napjától .....,-Ft/hó +ÁFA.**

**Határidő:** azonnal

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

### *Melléklet:*

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: bérleti szerződés másolat (1981. évi és 2012. évi – utolsó - módosítás)

**Vác, 2024. november 22.**

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

**Feladó:** Medvés Adrienn dr.

**Elküldve:** 2024. november 5., kedd 14:21

**Címzett:** Zellei Ágota

**Másolatot kap:** Hevesi Maura Magdolna

**Tárgy:** Vác 2. Posta ( 2600. Vác, Földvári tér 17/c. )

Tisztelt Zellei Ágota!

Társaságunk forráshiány következtében a Posta működésének racionalizálásra kényszerült, melynek keretében az elmúlt két év során sajnos több száz postánk bezárására kényszerültünk. A racionalizációnkra a háborús állapot, az energia válság és a COVID-19 utóhatásai kihatást gyakoroltak.

Segítségét szeretném kérni a Vác 2. sz. Posta – 2600. Vác, Földvári tér 17/ c sz. - további működtetéséhez!

Mai napon lezajlott személyes egyeztető tárgyalásunk alkalmával elhangzott 50%-os bérleti díj csökkentését ezúton kérelmem előterjesztésével szeretném kérni nevezett postánk vonatkozásában. Kérem szíves segítségét – amennyiben lehetőségük engedi – a bérleti díj csökkentésének érdekében, kérelmem méltányos elbírálása tekintetében!

Szíves döntésüket követően kérem visszajelzését .

Segítő együttműködését megköszönve.

Tisztelettel:

**dr. Medvés Adrienn**

Senior ingatlangazdálkodási manager



**Magyar Posta Zrt.**

Ingatlangazdálkodási és Raktározási Központ

IMO

H-7623 Pécs, Nagy Lajos király út 1.

Mobil:

E-mail:

Hrsz: 4518/11/A/48 hrsz

### *Helyiségbérleti szerződés II. módosítása*

Vác Város Önkormányzat Vác, Március 15. tér 11. szám mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó) másrésztől **Magyar Posta Zrt.** mint bérlő között, a Vác, Nagymező utca 5. szám alatti 42 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségre 1981.08.12-én megkötött, 1997. június 07-én és 2004. július 20-án módosított határozatlan idejű bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják:

A felek nevére és adataira vonatkozó része az alábbiak szerint változik:

**Bérbeadó:**

Vác Város Önkormányzat Vác, Március 15. tér 11. szám helyett és nevében eljárva a **Váci Városfejlesztő Kft.**,

székhely: 2600 Vác, Köztársaság út 34.

cg: 13-09-130719, adószám: 14867361-2-13, bankszámlaszám: 11742094-20181758 képviseli: dr. Tar György (anyja neve: Róka Györgyi)

**Bérlő:**

**Magyar Posta Zrt.**

székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6.

cg: 01-10-042463, adószám: 10901232-2-44, bankszámlaszám: 11991102-02102775

képviseli/k: Prémné dr. Papp Szilvia osztályvezető, Tóth Gábor csoportvezető

számlázási cím: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6.

számla küldése: Magyar Posta Zrt. Gazdasági Szolgáltató Központ Szállítói Számlák kezelése Osztály 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 45.

**3./ A bérleti díj összege 2012. január 01-től:**

78.542-Ft/hó + Áfa (22.440,-Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa)(42 m<sup>2</sup>)

Bérbeadó jogosult a bérleti díjat egyoldalúan a KSH által megállapított éves fogyasztói árindex mértékével évente a tárgyévet követő év január hó 01. napjától felemelni, azaz **2013. év január hó 01. napjától esedékesen.**

13./ Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó részéről postai úton bérlő részére megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert címzett az iratot nem vette át (bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) az iratot - az ellenkező bizonyításig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

A bérleti szerződés fenti módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal érvényesek.

A felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Vác, 2012. évi 05 hó 21 napján

**Váci Városfejlesztő Kft., mint  
bérbeadó képviselőjében:**

.....  
dr. Tar György  
ügyvezető

**Váci Városfejlesztő Kft.**

2600 Vác, Köztársaság út 34.

Adószám: 14867361-2-13

Banksz.: 11742094-20179386

.....  
Prémné dr. Papp Szilvia Tóth Gábor  
Magyar Posta Zrt.



1-7135

1714/81-2

HELYISÉGBÉRLÉTI SZERZŐDÉS

- 1./ Bérbeadó neve: Váci Városgazdálkodási Vállalat Vác, Zrínyi ut 9.
- 2./ A bérlő neve: Budapest-vidék: Postaigargatóság  
 címe: Budapest Váci ut 34. (p.f. 5)
- 3./ A bérlő tevékenységi köre: postaszolgáltatás
- 4./ A bérlő használati jogcíme: bérlő, társbérlő, bérlőtárs.
- 5./ A kiutaló hatóság: Vác Városi Tanács VB. Igargatási Osztály
- 6./ A kiutaló határozat kelte: 1981 év július hó 7 nap  
 száma: 3506 / 1981 év
- 7./ A bérleti jogviszony jellege: a./ határozatlan időre szóló  
 b./ 19... év .....hó ... napig  
 c./ .....  
 feltétel bekövetkeztéig szól.
- 8./ Települési kategória: III.
- 9./ Kijelölő határozat szerint: Bérleménycsoport: C  
 Bérlemény típus: postahivatal
- 10./ Bérbeadó szerint: Bérleménycsoport: C  
 Bérlemény típus: postahivatal
- 11./ A bérlet tárgya: a Vác város Földvár ter ..... utca, ut, tér  
C/42 házszám .... fsz., .... em., .... alagsor, .... pince  
 alatti helyiség, helyiségcsoport.

A helyiséghez tartozó terület: a./ bérbefizetés nélkül ..... m<sup>2</sup>b./ bérbefizetés mellett ..... m<sup>2</sup>A helyiségcsoport helyiségei : a./ főrendeltetésű: 2 db 29,40 m<sup>2</sup>b./ egyéb rendeltetésű: 4 db 12,30 m<sup>2</sup>c./ kedvezményes bérű: ..... db ..... m<sup>2</sup>

.....

.....

12./ A helyiség után fizetendő bér

a bérkiszámítás alapjául vett bérleménycsoport ..... C

A helyiség alapterülete összesen: 42 m<sup>2</sup>: a bér mértéke 480 Ft/m<sup>2</sup>/év

Az alapterületből

a./ a bérleménycsoport szerinti bér befizetéséhez figyelembe vett terület 42 m<sup>2</sup> 480 Ft/m<sup>2</sup>/év

b./ a kedvezményes bér fizetéséhez figyelembe vett terület ... m<sup>2</sup> ... Ft/m<sup>2</sup>/év

A bér kiszámítása

a./ alatti terület után

42 m<sup>2</sup> x 480 Ft/m<sup>2</sup>/év = 20.160 Ft/év

b./ alatti terület után

..... m<sup>2</sup> x ..... Ft/m<sup>2</sup>/év = ..... Ft/év

ÖSSZESEN:

20.160 Ft/év

A bér módosítása

- növelés ..... % oka: .....

- csökkentés ..... % oka: .....

a módosítás mértéke /növelés, csökkentés együtt/ .....% ..... Ft/év

A fizetendő helyiségbér 20.160 Ft/év 1.680 Ft/hó

13./ A terület után fizetendő bér

..... m<sup>2</sup> ..... Ft/év = ..... Ft/év...Ft/hó

14./ A bérlő által fizetendő összes díj:

a./ helyiségbér: 20.160 Ft/év 1.680 Ft/hó

b./ területbér : ..... Ft/év ..... Ft/hó

c./ Külön díjak: ..... Ft/hó

..... Ft/hó

Fizetendő havidíj összesen:

1.680 Ft/hó

15./ A 14. pont szerinti esedékes díjat minden hónap 15-ig egy összegben köteles a bérlő a bérbeadónak előre megfizetni.

A bérfizetési kötelezettség kezdete: 1981 év augusztus 1. nap

16./ A bérlő a helyiséget, területet a bérleti szerződés és bérleményi leltár szerint átvette: 19 .. év ..... hó ....nap

17./ EGYÉB megállapodás: .....  
.....

18./ E bérleti szerződésre az 1/1972./I.19./ Korm.számú, 2/1972./I.19./ ÉVM. számú rendelet és az 1/1972. /I.19./ Korm. számú rendelet 2.§-ában foglaltak alapján a lakásbérletről szóló jogszabályok, valamint a bérleti szerződésben foglaltak az irányadók. Mindaz, amit az említett jogszabályok a bérbeadó, bérlő joga kötelezettségeként megállapítanak a feleket köti, attól csak abban az esetben térhetnek el, ha kifejezetten a jogszabály azt megengedi.

V á c, 1981. év ..... hó 12. nap

.....  
bérbeadó

Váci Városi Lakóközösségi Vállalat  
P.H.  
Vác, Zrínyi út 2.  
Helyettesítő

.....  
bérelő

P.H.

Melléklet: bérleményi leltár

A másolati példányt  
átvettem.

Vác, 1981. aug. 18.

Működő Lm

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló  
1/1972./I.19./ Korm.sz. rendelet fontosabb rendelkezései:

A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

A bérlő köteles gondoskodni a következőkről is:

- a/ a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b/ a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat /portál/, kirakatszekrény, védő-/elő-/tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- c/ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
- d/ az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
- e/ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállítására.

A bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulásával és - jogszabályban meghatározott esetekben - hatósági engedéllyel a helyiség közművesítésre is jogosult.

Ha a bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulásával és - jogszabályban meghatározott esetekben - hatósági engedéllyel.

- a/ emeletráépítés, tetőtér beépítés, toldaléképítés, műszaki megosztás, átalakítás útján vagy más módon új helyiséget létesített,
- b/ romos helyiséget helyreállított,
- c/ a helyiség alapterületét építés útján növelte,
- d/ a helyiséget közművesítette, illetőleg
- e/ a helyiség használhatóságát növelő olyan egyéb építési - szerelési munkát végzett, amelynek hiányában a bér mértékét a helyiségek béréről szóló jogszabály alapján csökkenteni kell, a költsége 75 %-át a bérbe beszámíthatja. A költség ezt meghaladó részét a bérlő nem követelheti.

A bérlő a teljes költségét beszámíthatja a bérbe, ha

- a/ a helyiség átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó helyett gondoskodott;
- b/ a bérbeadót terhelő olyan egyéb munkát végeztetett el, amely költségeinek a megtérítését egyösszegben nem követelheti.

A bérlő az előbbiekben nem említett munkákra fordított költségeinek megtérítését nem követelheti a bérbeadótól. Ilyen esetekben a bérbeadó a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulás megadásakor írásban

- a/ kikötheti, hogy a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles az átadáskori állapotot saját költségén visszaállítani, vagy
- b/ megengedheti, hogy a bérlő a helyiség korszerűsítésére fordított költségeit - állami helyiség esetén legfeljebb a költségek 75 %-át - a bérbe beszámítsa.