

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2025. év február hónap 12. napi ülésére, sürgősséggel

Szám: VVF/691-1/2024
Tárgy: Nem lakás célú helyiség bérletjének azonnali hatályú
szerződésfelmondása – Március 15. tér 25. fsz. 4. és
pinceszoborhelyiség

Melléklet: 12 oldal *docadmin*

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

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 15 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. Zsidai Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető *lh.*

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Sürgősség indoka: Az azonnali hatályú felmondás kapcsán mielőbbi döntés meghozatala

Tárgy: Vác, 15. tér 25. fsz. 4. és pincehelyiség bérlőjének azonnali hatályú szerződésfelmondása

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám (3100/A/4 hrsz) alatti, 179,86 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség és a 62 m² alapterületű pince. A helyiséget jelenleg a Dunatours Vác Kft. bérlő. A bérleti jogviszonya 2021. évben jött létre (pályázat útján). A jelenleg hatályos bérleti szerződése 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig jött létre. A befizetett biztosíték összege 483.504,-Ft. Jelenlegi bérleti díja a 2025. évi indexálást követően: 322.722,-Ft/hó + Áfa (üzlethelyiség) és 14.844,-Ft/hó + Áfa (pince). Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

Előzmények: 2024. szeptember 27. napján a Dunatours Vác Kft. ügyvezetője, Turi Balázs jelezte Társaságunknak, hogy az ingatlant 2024. október 1. napjától nem kívánja bérelni, ezért kéri a bérleti szerződés megszüntetését. A Tisztelt Bizottság a 309/2024.(XI.13.) számú határozatával hozzájárult a jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, 2024. december 31. napjával. Bérő a megállapodást 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 bérő, illetve jelezte, hogy visszamenőleges hatállyal kívánja felbontani a szerződést. Bérő ezt követően 2024. december 31. keltezésű levelében kérte, hogy „a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő felbontásával mindösszesen 27.277.765,-Ft-ot 30 belül szíveskedjen a Bérbeadó” megfizetni. A Tisztelt Bizottság a 17/2025.(I.22.) számú határozatában úgy döntött, hogy sem a bérleti szerződés visszamenőleges hatállyal történő felbontásához, sem az ingatlannal kapcsolatos költségek visszatérítéséhez nem járul hozzá.

2025. február 3. napján érkezett be Társaságunkhoz a Dunatours Kft. ügyvezetőjének 2025. január 31. napján kelt levele, amelyben bérő a szerződés azonnal hatályú felmondását közli a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:332. § (1) bekezdésére – „A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérőt az elállás helyett a felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.” –, valamint a bérleti szerződés 15. pontjára hivatkozva – „Bérő a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben Bérbeadó a nem lakás célú helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmasságát Bérő részére bármilyen okból nem képes biztosítani.”.

Társaságunk jogi képviselőjének álláspontja a következő:

A felmondásban megjelölt indokok nem állnak fenn, miáltal a felmondás nem tekinthető alaposnak. A Kúria irányadó gyakorlata szerint a felmondást jogszerűtlenné teszi az, ha a felmondásban megjelölt indokok megalapozatlanok.

A Ptk. 6:108. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az érvénytelenség általános jogkövetkezménye, hogy az érvénytelen jognyilatkozathoz nem fűződik a fél által elérni kívánt joghatás, az érvénytelen felmondás a bérleti szerződést nem szünteti meg.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Dunatours Kft.-nek a bérleti szerződés 2025. január hó 31. napján kelt felmondásának jogszerűségét, érvényességét, valamint a felmondásban foglalt tényelődadást és jogalap megjelölést teljes egészében vitatja, azt nem fogadja el.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: 2024. december 31. keltezésű levél
3. számú melléklet: 309/2024.(XI.13.) sz. GVB határozat
4. számú melléklet: 17/2025.(I.22.) sz. GVB határozat

Vác, 2025. február 6.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Érkezett: 2025 FEBR 03.
Iktatószám: VRF/667-1/2025
Melléklet:db
Előadó: Zeller József
Irattári tételszám:
Alapszám:

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.** bérlő (székhely: 2600 Vác, Széchenyi u. 14., cégjegyzékszám: 13-09-061081, adószám: 10345845-2-13) törvényes képviselője, cégem és Vác Város Önkormányzat (Vác, Március 15. tér 11.) (a továbbiakban: Önkormányzat) képviseletében eljáró **Váci Városfejlesztő Kft.** (székhely: 2600 Vác, Köztársaság u. 34., cégjegyzékszám: 13-09-061081, adószám: 10345845-2-13, képviseletében 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 m² alapterületű tűzlethelyiség megnevezésű ingatlanból 179,86 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és 62,05 m² alapterületű pincehelyiség rész (a továbbiakban: Bérlemény) vonatkozásában létrejött **helyiségbérleti szerződést** (a továbbiakban: Helyiségbérleti szerződés) és annak **2021. május 27. napján** történő **1. számú módosítását** (a továbbiakban: Helyiségbérleti szerződés Módosítás) a mai nappal

azonnali hatállyal felmondom.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:140. § (2) bekezdése alapján a jognyilatkozat érvényességéhez a **felmondás okát** meg kell jelölni, mely okot a **Ptk. 6:332. § (1) bekezdésében, valamint a Helyiségbérleti szerződés 15. pontját** jelölöm meg.

Indokolásul előadom, hogy az azonnali felmondást egy hosszas folyamat előzte meg, melynek tényei időrendben az alábbiak szerint alakultak:

2021. március 1.

Helyiségbérleti szerződés a felek között megkötésre került.

2021. március 4.

A Bérbeadó képviseletében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. jelezte felénk, hogy szeretnének szerződést módosítani, ugyanis a földszinti bérlemény homlokzat felújítását szeretnék belevenni a Helyiségbérleti szerződésbe.

2021. március 4.

Kértük a Váci Városfejlesztő Kft-t, hogy a Bérleménynél egyeztessük milyen formában valósítható meg a kért homlokzat felújítás.

2021. március 8.

Helyszíni bejáráson egyeztettünk a homlokzat felújításáról és a belső tér kialakításáról. A Váci Városfejlesztő Kft. munkatársa nem tudta, hogy van-e építészeti terv a homlokzat felújításához, de jelezte, hogy ennek utána néz. Később arról tájékoztattak, hogy 2020 decemberében Bérbeadó elkészíttetett egy építészeti tervet a homlokzat felújításához és Pest Megyei Kormányhivatal Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya a PE/ETDR-EP/1466-2/2021. számú végzésben el is fogadta ez alapján, hogy a Bérlemény homlokzata felújítható.

A tervet ' ' készítette, mely a portálok javítását, a két bejáratú ajtó cseréjét, a földszinti vakolatrésszel helyreállítását tartalmazta.

Cégünk jelezte, hogy mivel a bérlemény homlokzata fokozottan felújításra szorul és rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, ezért Bérbeadó által elkészíttetett tervek alapján el tudja vállalni a Bérlemény homlokzatának felújítását, de csak és kizárólag az épület földszintjén található bérlemény homlokzatát újítja fel.

2021. május 27.

A felek a Helyiségbérleti szerződés módosítását elfogadták, a szerződés módosítása szerint a homlokzat felújításánál a Pest Megyei Kormányhivatal Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya által 2021. január 21. napján kelt PE/ETDR-EP/1466-2/2021 számú végzésben foglalt műemlékvédelmi előírások szerint vagyunk kötelesek eljárni.

2021. június

Cégünk a szerződés szerint engedélyezett belső tér átalakításához a bontási és építési munkákat megkezdte.

2021. szeptember 7.

A Városfejlesztő Kft-től ' ' műszaki- és ' ' vagyonhasznosítási ügyintéző előzetes kapcsolatfelvétel és engedély nélkül a bontási munkaterületre belépett és a bontást végző munkatársat a munkafolyamat azonnali befejezésére szólította fel. Az eseményről videó felvétel készült. Bérbeadó ezt az esetet úgy kezeli mintha az meg sem történt volna.

2021. szeptember 27.

Kérésünk ellenére ' ' főépítésszel folytatott személyes megbeszélésen a szerződésmódosításban hivatkozott épület terv nem került átadásra. A Főépítész a tervet készítő ' ' építészmérnökhöz irányított a tervvel kapcsolatban.

2021. szeptember 30.

' ' építészmérnök ' ' főépítésszel történt egyeztetésre hivatkozva jelezte, hogy a tervet nem adhatja ki, mert az a Bérbeadó tulajdona és visszairányított a Főépítészhöz.

2021. szeptember 30.

Egyeztettünk ' ' főépítésszel, aki arról tájékoztatót, hogy a 2020. decemberében az Bérbeadó megrendelésére elkészített terv nem használható, mert az csak az épület földszintjére lett elkészítve és az önkormányzat a teljes épületet szeretné felújítani. Ezért új tervet kell csináltatni, amit cégünknek kell megcsináltatni. Mivel a teljes épületre el kell készíteni a terveket ezért jeleztem, hogy lehetőség szerint szeretnénk akadálymentessé is tenni a Bérleményt.

2021. október 4.

..... építész mérnök kapacitáshiányra hivatkozva nem tudta elvállalni a tervezést és
..... építészhöz irányított.

2021. október 8.

..... kérésünkre elküldte az **1. ajánlatot** a teljes épület tervezésére.

2021. október 18.

Az **1. ajánlatot** email-ben elküldtük főépítésznek. Az építészeti árkalkulációt a teljes épületre szeretnénk volna megtudni, hogy a költségek milyen formában lesznek elosztva a tulajdonosok között. Kértem továbbá, hogy a tervek elkészültéig legalább az épület állagmegóvását elvégezhessük, amivel a biztosítani tudtuk volna az üzlethelyiségünk megnyitását.

2021. október 21.

..... főépítész arról tájékoztatót, hogy polgármesterrel egyeztettek, ami alapján egy új teljes építészeti terv elkészülte előtt nem engedélyezik az épület állagmegóvását és a teljes épület tervezetése cégünk költségére hárítanak, a kivitelezés költségét azóta sem tisztázott megosztással viselnék a tulajdonosok. Annak ellenére, hogy Bérbeadó már rendelkezett egy építészeti tervvel ami alapján a Helyiségbérleti szerződés Módosítás is létre jött, arra kötelezték, hogy amennyiben a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan homlokzatot szeretnénk felújítani, úgy a teljes épületre kiterjedő homlokzati tervet kell készítenünk önköltségen, és csak annak elfogadása után dönt az önkormányzat, hogy elvégezhető-e a homlokzat állagmegóvása illetve felújítása.

2022. november 5.

Újabb ajánlatot kértünk építész től és jeleztük, hogy a küldött ajánlatukat a földszinti homlokzat tervezésére módosítsák. A terveken nem kértük az akadálymentesítést és a nyílászárók cseréjét, csak a homlokzat felújítása a cél.

..... építész jelezte felénk, hogy beszélt főépítésszel a költségek megosztásával és Bérbeadó részére szükséges tervrészletekkel kapcsolatban. A Főépítész jelezte, hogy beszél a Polgármesterrel a költségmegosztásról. építész többször is megpróbálta a kapcsolatot felvenni a Főépítésszel azonban választ nem kapott.

2022. november 22.

..... építész kérésünkre elküldte az **2. ajánlatot** a teljes épület tervezésére amit továbbítottunk a Váci Városfejlesztő Kft. felé.

Választ azóta sem kaptunk.

2022. január 14.

..... kérésünkre elküldte az **3. ajánlatot** a teljes épület tervezésére, amit továbbítottunk a Váci Városfejlesztő Kft. felé.

Választ azóta sem kaptunk.

2022. március 21.

Jeleztük hogy szeretnénk egy személyes megbeszélést kezdeményezni a homlokzat felújításával kapcsolatban.

Választ azóta sem kaptunk.

2022. május 23.

elküldtük a teljes homlokzatra vonatkozó felújítási árajánlatot. Az ajánlatra válasz nem érkezett sem a társasház, sem Bérbeadó részéről.

2022. június 2.

Személyes megbeszélés történt _____ alpolgármesterrel, _____ ügyvezetővel és _____ vagyonhasznosítási részlegvezetővel.

A megbeszélés tárgya a bérlemény homlokzatának felújítása. A megbeszélésen alpolgármester arról tájékoztatót, hogy az önkormányzat csak a homlokzat teljes felújításához járul hozzá és mivel a szerződésben vállaltuk a bérlemény földszinti homlokzatának felújítását, amit így csak akkor tudunk megtenni, ha a teljes homlokzatot felújítjuk ezért a teljes felújítás költsége és tervezetési költsége cégünket terheli. Tájékoztattam, hogy cégünk a szerződésben Bérbeadó által megrendelt és az örökségvédelmi hivatal által jóváhagyott tervek szerinti felújítást vállalta csak és kizárólag a földszinti bérlemény homlokzatára vonatkozóan.

2022. június 9.

arról tájékoztatót, hogy egyeztetett Bérbeadóval és ez alapján a 2020. decemberében Bérbeadó megrendelésére elkészített építészeti terv nem megfelelő, mivel nem az egész homlokzatra lett elkészítve csak az alsó szintre és az a rész sem került elfogadásra, így az a terv nem használható.

Tájékoztatót továbbá, hogy egyeztetett _____ alpolgármesterrel, akivel abban maradtak, hogy az lenne a legcélszerűbb, ha cégünk kérne egy árajánlatot a tervezésre, határidővel együtt (Ugyanis, ha Bérbeadó kér az időben sokkal hosszabb, mert nekik ezt projektként kell tervezni). Ha ez megvan akkor összehívunk egy közgyűlést a társasházban és minden költségmegosztást egyeztetünk.

2022. július 15.

Megkaptuk a **4. építészeti ajánlatot** is _____ építészről, amit továbbítottam a Váci Városfejlesztő Kft. felé. Válasz azóta sem érkezett.

A társasház közgyűlése **nem lett összehívva**, a költségmegosztás nem lett egyeztetve. A tervet a tulajdonos társasház és az önkormányzat jóváhagyása nélkül nem tudtuk megrendelni, a bérlemény homlokzatának felújítását, a homlokzat rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotát nem tudtuk megszüntetni.

2022. december 5.

Megbeszélést folytattunk _____ polgármesterrel és _____ ügyvezetővel. A megbeszélésen tájékoztattam a Polgármestert a kialakult helyzetről és a lehetséges megoldásokról. A Polgármester elmondta, hogy az épület homlokzatának felújításához csak egyben járulnak hozzá de a költségeket megosztjuk azonban ebben érdemi lépés azóta sem történt. Jeleztük, hogy több ajánlatot is küldtünk már Bérbeadó felé, azonban semmilyen választ nem kaptunk.

2022. december 19.

Személyesen egyeztetünk : főépítésszel. Megállapodtunk, hogy új tervet kérünk építésztől. A tervezés részleteit meghatároztuk. Megállapodtunk, hogy a tervezésről egy tervezési szerződést kell kötni. Az elkészült és elfogadott tervek alapján készül egy árazott költségvetés. Készül egy megállapodás, melyet a Váci Városfejlesztő Kft. állít össze. A kivitelezés költségvetése és a tervezési díj is beszámításra kerülne a bérleti díjba. Ezt 2023. március végére szükséges összeállítani. A kivitelezést 2023. áprilisban lehet elkezdni legkorábban. Az üzlet belső terének felújítását a homlokzat helyreállítását követően folytatnák.

főépítész Turi Balázs a Dunatours Vác Kft. nevében kért ajánlatot építésztől.

2023. január 11.

építész elküldte az **5. építészeti ajánlatot.**

2023. január 24.

Személyes egyeztetést folytattunk a polgármesteri hivatalban, ahol jelen voltak a társasház tulajdonosai, Bérbeadó és cégünk képviselői. Közös átbeszéltük a homlokzat felújításának és a kivitelezésének költségmegosztásának lehetőségeit. Azonban az egyeztetés nem járt eredménnyel.

2023. február 27.

Az első társasházi közgyűlés megtartása az épület homlokzatának felújításával kapcsolatban. A társasházi gyűlést követően semmilyen érdemi lépés nem történt. Bérbeadó tájékoztatás alapján érdekes módon ezen közgyűlési jegyzőkönyv nem lelhető fel.

2023. március-2024. szeptember

Telefonon többször is folytattunk megbeszélést és a homlokzat felújításával kapcsolatban, azonban tájékoztatásuk szerint az önkormányzat érdemi lépéseket nem tett a probléma megoldása érdekében.

2024. szeptember 30.

Mivel az Önkormányzat semmilyen lépést nem tett a nagyon lepusztult és rendeltetésszerű használatra alkalmatlan utcai homlokzat felújításával kapcsolatban cégünk általi felújítást pedig folyamatosan lehetetlenné tette ezért cégünk a 2024. szeptember 27. napján kelt levélben indítványozta, hogy a Helyiségbérleti szerződést 2024. október 1. napjával közös megegyezéssel bontsuk fel.

2024. október 25.

A Váci Városfejlesztő Kft. előterjesztést nyújtott be a Helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésre. Ehhez csatolták a 2024. szeptember 27. napján kelt levelemet.

2024. november 12.

A 2024. szeptember 27. napján kelt levelemet azzal egészítettem ki, hogy kértem, hogy a megfizetett 14.674.150,- Ft bérleti díjakat Bérbeadó fizesse vissza, valamint a 7.296.999,- Ft számlákkal igazolt beruházási költségeimet is fizesse meg.

2024. november 13.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság ülésén elfogadják, hogy közös megegyezéssel szüntessék meg a Helyiségbérleti szerződést.

2024. december 16.

Bérbeadó, a Váci Városfejlesztő Kft. és cégem képviselői megbeszélést tartottak, ahol ismételten indítványoztam a Helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését és a felmerült károm megtérítését. ügyvéd elutasította a bérleti díj és a beruházási költségek megfizetését.

2024. december 31.

..... ügyvéd jogi képviselőm tájékoztatta Bérbeadót, hogy a közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetést milyen feltételekkel tudjuk elfogadni.

2025. január 22.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem támogatja cégem kérelmét és nem járul hozzá a Helyiségbérleti szerződés visszamenőleges hatállyal történő felmondásához, valamint a beruházási költségek visszatérítéséhez.

Cégem a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeket maradéktalanul teljesítette, folyamatosan fizette a bérleti díjat, Bérlemény belső részecinek felújítását elkezdte, annak érdekében, hogy a helyiséget hasznosítani tudja. A Helyiségbérleti szerződés 12. pontja szerint cégemnek a **belső, bérelt helyiségek** fenntartása, karbantartása, **szükséges** felújítása volt a feladata, amihez hozzá is kezdett, azonban ezt Bérbeadó leállította.

Cégem a bérelt helyiséget azért nem tudta használni, mert az a Bérbeadónak felróhatóan rendeltetészerű használatra alkalmatlan volt, a külső homlokzat vakolat omlása, portáltívegek, bejárati ajtó elhasználtsága miatt.

A bérlemény rendeltetésszerű használatához hozzátartozik az **utcai külső homlokzatnak**, a falak állagának megfelelő fenntartása, illetőleg az épület állagának karbantartása, az utcai homlokzati falak állagában keletkezett hibák megszüntetése többek között (a társasházi tulajdonostársakkal együtt) **Bérbeadó kötelessége** lett volna.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 1. §-a az alábbiakat írja elő:

1. § (1) A törvény hatálya kiterjed minden lakásra – ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) Ha a felek másként nem állapodtak meg, e törvény rendelkezéseit a külállam tulajdonában lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre is alkalmazni kell.

(3) Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

A Ltv. 7. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

7

A fentiek alapján jól körvonalazódik, hogy Bérbeadó a Helyiségbérleti szerződést megszegte, mert a Ptk. 6:332. § (1) bekezdése alapján a kezdetektől fogva nem biztosította, hogy a Bérlemény a bérlet egész tartalma alatt szerződésszerű használatra alkalmas legyen.

A Ptk. 6:137. § szerint *a szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása.*

A Helyiségbérleti szerződés 15. pontja tartalmazza, hogy a „Bérlő a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben Bérbeadó a nem lakás célú helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmasságát Bérlő részére bármilyen okból nem képes biztosítani.”

Bérbeadó, nemhogy nem biztosította, hanem egyenes akadályozta, hogy cégem a Bérlemény külső, utcai homlokzatát a Bérbeadónál meglévő tervek alapján felújíthassa. A későbbiekben azzal a kifogással, hogy csak az egész homlokzatot lehet felújítani, Bérbeadó arra kötelezett, hogy mind a tervezés, mind a kivitelezés költségét egyedül az én cégem viselje.

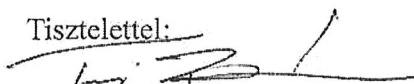
Mivel a szerződés teljesítéséhez fűződő érdekem megszűnt, a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése szerint a megillet a felmondás joga:

(1) *Ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, felmondhatja azt, ha e törvény eltérően nem rendelkezik.*
A Helyiségbérleti szerződés 15. pontja szerint megillet az azonnali hatályú felmondás joga.

A 2021. február 24. napján kelt közjegyzői okirat alapján vállalom, hogy 15 napon belül, 2025. február 15. napjáig a Bérleményt Bérbeadó részére visszaadom.

Vác, 2025. január 31.

Tisztelettel:



Dunatours Vác Kft.

Turi Balázs

ügyvezető

Bérlő



dunatours Vác Kft.
H-2600 Vác · Széchenyi István u. 14
tel +36 27 310 950 · +36 30 474 0868
Adósz 10345845-2-13
K&H Bank 10201006-50181854
www.dunatours.com · info@dunatours.com

DR. NAGY EDINA BEATRIX ÜGYVÉD
H-1112 Budapest, Sasadi út 125. I/3.
Tel: + 36 (30) 311 1925 • E-mail: iroda@drnagyedina.hu

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!

A **DUNATOURS Vác Kft.** (székhely: 2600 Vác, Széchenyi u. 14., cégjegyzékszám: 13-09-061081, adószám: 10345845-2-13) megbízásából és képviselőként az alábbiakról tájékoztatom.

A 2024. december 16. napján megtartott megbeszélésen elhangzottak alapján az Önök által elküldött „Megállapodás bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről” tárgyú tervezetet a mellékletben csatolt tervezetben szereplő módosításokkal kívánja Ügyfelem elfogadni.

A szerződés megszüntetését eredményező jogintézményeket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) XIII. címe rögzíti.

A Ptk. szerint a szerződés megszüntetése történhet a felek megállapodásával és egyoldalú nyilatkozattal is.

A szerződés megállapodással (közös megegyezéssel) való megszüntetésének két fajtáját különbözteti meg a Ptk. 6:212. §-a [Megszüntetés a felek megállapodásával]:

A felek közös megegyezéssel a szerződést

- *a jövőre nézve megszüntethetik vagy*
- *a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.*

A kettő közötti eltérés a hatály tekintetében van.

Az egyik esetben a szerződés közös megegyezéssel történik, de a jövőre nézve szűnik meg.

A másik eset, amikor szintén közös akarattal, de **visszamenőleges** hatállyal bontják fel a felek a szerződést.

Ügyfelem a 2024. szeptember 27. napján kelt levelében a **közös megegyezéssel kapcsolatos mihamarabbi egyeztetést javasolta**. Ebben a levélben *nem esett szó arról*, hogy milyen hatállyal történjen a szerződés megszüntetése. Többek között erről is egyeztetni kívánt a Bérbeadóval, illetve a Bérbeadó képviselőjével.

Utalt továbbá arra is, hogy a bérleti szerződés módosítását miért tartja érvénytelennek.

Mivel Ügyfelem és Önök között egyeztetés nem jött létre, Ügyfelem a 2024. november 12. napján kelt levelét továbbította Molnár Nándornak a Gazdasági Bizottság elnökének, – mely levelet mellékelten csatolok – amelyben **konkrétan kérte**, hogy közös megegyezéssel a Ptk. 6:212. § (1) bekezdése alapján a **szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal bontsák fel a szerződést**.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának a 2024. november 13. napján megtartott ülésén „Nem lakás célú helyiség bérletének bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése” tárgyú előterjesztést tett a Váci Városfejlesztő Kft. nevében

Kelecsényi Ágnes Melinda mb. ügyvezető. Az előterjesztéshez csatolták a „Megállapodás bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről” szóló szerződés tervezetét.

A bérleti szerződés 2021. május 27. napján történő 1. számú módosítása jogszabályba ütközik, ekként a Ptk. 6:95. § - a szerint semmis. A Ptk. 6:88. § alapján a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 1. § (2) bekezdése kimondja, hogy az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A Ttv. 3. § (1) rögzíti, hogy a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A Ttv. 3. § (3) bekezdése alapján a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A Ttv. 24. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

Az utcai homlokzat vakolata, az erkélykonzol, a homlokzati nyílászárók közös tulajdonban álló szerkezetek, szerkezeti részek. E tekintetben a Ttv. 28. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerint a közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz a közös tulajdonban álló épületrészek fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról, valamint a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról.

Bérbeadó úgy kötötte meg Ügyfelemmel a bérleti szerződés módosítását, hogy nem állt és a mai napig nem áll rendelkezésére olyan közgyűlési határozat, amely szerint a Társasház megszavazta volna a homlokzat felújítását, az erről szóló költségek viselését. A Bérbeadót a Társasház nem jogosította, fel hogy szerződést kössön a közös tulajdont érintő épületrészek vonatkozásában.

Továbbá az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat 21/2014. (VI.20.) sz. rendeletének 2. § (5) bekezdése szerint a társasházakban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasházi alapító okiratban, illetve a társasház közgyűlésének, valamint ügyintéző szervének határozataiban foglaltakra is. Bérbeadó ezt a jogszabályhelyet is figyelmen kívül hagyta.

A bérleti szerződés szerint Ügyfelem kötelessége a bérlemény ajtóinak, ablakainak karbantartása, felújítása. A Bérbeadó azonban úgy járult volna hozzá a bejárati ajtó és üzlet portál felújításához, amennyiben Ügyfelem a Társasház teljes utcai homlokzatát felújítja.

A Ptk. 1:3. § (2) bekezdése értelmében a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni.

Bérbeadó magatartása, mellyel folyamatosan akadályozta azt, hogy Ügyfelem szerződésnek megfelelően teljesítsen a jóhiszeműség és tisztesség elvébe is ütközik.

Figyelemmel arra a tényre, hogy a Bérbeadó szerződésszegést követett el, valamint az 1. számú szerződés módosítás semmisségére, Ügyfelem a bérleti szerződést visszamenő hatályú felbontással kívánja megszüntetni.

A Ptk. 6:212. § (3) bekezdése értelmében *a szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a szerződés felbontásának nincs helye.*

Ügyfelem a bérleményben 10.361.392,- Ft értékű, számlálkkal igazolt beruházást eszközölt, amelynek az értékével Bérbeadó gazdagodott. Továbbá Ügyfelem a 14.705.852,- Ft bérleti díjat, 843.594,- Ft közös költséget, 883.423,- Ft közüzemi költségeket fizetett meg. Mindezeket túl Ügyfelem a Bérbeadónak 483.504,- Ft biztosítékot is megfizetett.

Hivatkozva a Ptk. 6:212. § (1) és (3) bekezdéseire, Ügyfelem kéri, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő felbontásával mindösszesen **27.277.765,- Ft**-ot 30 napon belül szíveskedjen a Bérbeadó Ügyfelem részére megfizetni.

Ügyfelem továbbra is bízik abban, hogy peren kívül, békés úton, megegyezéssel rendezni tudják a semmisség következményeit. Amennyiben mégis bírósági úton szükséges az igényét érvényesíteni, abban az esetben hozzávetőlegesen nyolcvan millió forintos elmaradt haszonra, valamint a Ptk. szerinti késedelmi kamatokra is igényt fog tartani.

Együttműködésükben bízva várom szíves visszajelzésüket.

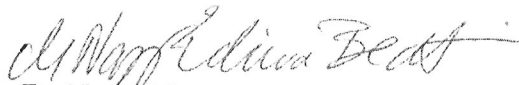
Továbbra is várjuk Önöktől az Önök által megígért 2023. február 17. napján készült társasházi közgyűlési, valamint a megbeszélésünkről 2024. december 16. napján készített jegyzőkönyveket.

Budapest, 2024. december 31.

Tisztelettel:

Dunatours Vác Kft.

jogi képviselőként:


Dr. Nagy Edina Beatrix
Ügyvéd

 Dr. Nagy Edina Beatrix Ügyvéd
1112 Budapest, Sasadi út 125. /3.
Tel.: +36 (30) 311 1925
E-mail: iroda@dmagyedina.hu

Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felsőfoglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. január 22-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

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

17/2025.(I.22.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

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 ingatlanhoz kapcsolatos költségek visszatérítéséhez sem.

Határidő: azonnal

Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Nagysaládások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2024. november 13.-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. és pincehelyiség bérletjének bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése

309/2024.(XI.13.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Vác, Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám (3100/A/4 hrsz) alatti, 179,86 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség és a 62 m² alapterületű pince helyiségre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez 2024. december 31. napjával, az előterjesztés mellékletét képező megállapodásban foglaltak szerinti tartalommal.

Határidő: azonnal

Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e