

**Előterjesztés száma: 194/2026.**

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. szeptember 30-i rendes, nyílt ülésére

Tárgy: Javaslat a Liget Lakóparkban az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői részére az egyéni vállalkozói tevékenység székhelyének, telephelyének a bérlemény címére történő bejelentéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 8/2025. (V. 29.) önkormányzati rendeletben foglalt felhatalmazás alapján kizárólag lakás céljára bérbe adja Ócsa Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló Liget lakóparkban található lakóingatlanokat.

A lakásbérleti szerződés aláírásával a bérlő vállalja többek között, hogy amennyiben a vállalkozás, alapítvány, egyesület, vagy bármely szervezett formában működő társaság, jogi személy vagy szervezet székhelyként kívánja megjelölni az ingatlant, ahhoz a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.

Az egyéni vállalkozók nyilvántartásával összefüggő részletszabályokról szóló 254/2018. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos hatósági ellenőrzési ügyekben eljáró szervként a Kormány a fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát jelöli ki.

A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a hatósági ellenőrzés célja annak vizsgálata, hogy az egyéni vállalkozók nyilvántartásában szereplő, az egyéni vállalkozó által bejelentett adatok megfelelnek-e a jogszabály rendelkezéseinek.

A 7. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gyáli Járási Hivatal az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos hatósági ellenőrzést folytatott le, amelynek keretében vizsgálta többek között azt, hogy az egyéni vállalkozó rendelkezik-e a bejelentett székhely, telephely, illetve fióktelep gazdasági tevékenység keretében történő használatára vonatkozó jogosultsággal.

A Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése alapján, amennyiben a Hatóság megállapítja, hogy a hatósági ellenőrzés lefolytatásához az egyéni vállalkozó adatszolgáltatása szükséges, az egyéni vállalkozót határidő tűzésével felhívja többek között az általa bejelentett székhely gazdasági tevékenység keretében történő használatára vonatkozó jogosultság igazolására.

Az ellenőrzést követően az 1. sz. mellékletben szereplő személyek esetében hiányoztak a tulajdonosi hozzájárulások. Hiánypótlási kötelezettségüknek eleget téve kérik a tulajdonosi hozzájárulást az Önkormányzattól, vállalkozásuk bérleménybe történő bejelentéshez.

A bérlő a szerződésben foglalt kötelezettségének korábban nem tett eleget, és a tulajdonosi hozzájárulást nem kérte meg az előírt időpontban. A bérlő ezt követően utólagosan kérelmezte az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását ahhoz, hogy a vállalkozását az önkormányzati tulajdonú bérleménybe székhelyként bejelenthesse.

A kérelem elbírálása során figyelembe veendő, hogy a mellékletben szereplő személyek lakásbérleti díj és adózási szempontból is eleget tettek fizetési kötelezettségüknek az Önkormányzat felé, továbbá a bérlő számára a bérleti szerződés egyértelműen előírta a tulajdonosi hozzájárulás előzetes beszerzésének kötelezettségét, amelynek a bérlő nem tett eleget. Jelen előterjesztés célja ezért a jelenlegi helyzet rendezése, illetve annak eldöntése, hogy a hozzájárulás utólagosan megadható-e.

A hozzájárulás megadásával a Képviselő-testület a fennálló bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó használati jogosultságot igazolja. A hozzájárulás nem érinti a bérleti szerződés egyéb rendelkezéseit, továbbá nem keletkeztet a bérleti jogviszonyon túlmenő külön használati vagy egyéb vagyoni jogot. Ugyanakkor felhívom a tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy olyan biztosítékot kell beépítenünk a jelenleg is érvényes bérleti szerződésbe, mely ösztönzi a bérlőt arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az ingatlanon létesített székhelyet vagy telephelyet, illetve annak nyilvántartásba vételét megszüntesse. Javaslom ezért azt, hogy a jelenlegi hatályos bérleti szerződés egészüljön ki egy olyan ponttal, melynek értelmében a bérlő 100.000 Ft kauciót fizet meg a bérbeadónak, mely abban az esetben jár vissza a bérleti jogviszony megszűntét követően, ha a bérlő hitelt érdemlően igazolja, hogy a székhely vagy telephely bejegyzést az illetékes hatóság nyilvántartásából törölte. A kiegészített bérleti szerződés aláírása és a kaució megfizetése után kerülhet sor a tulajdonosi hozzájárulás Polgármester által történő aláírására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

I. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletben szereplő személyek esetében hozzájárul a vállalkozás bérleménybe történő bejelentéséhez a bérleti szerződés módosítása, valamint a kaució megfizetése után.
2. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosi hozzájárulásról szóló döntés aláírására, az 1. pontban foglalt feltételek teljesülése esetén.

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében a polgármester

Határidő: azonnal és folyamatos

VAGY

II. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletben szereplő személyek esetében nem járul hozzá a vállalkozás bérleménybe történő bejelentéséhez.
2. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosi hozzájárulásról szóló döntés meghozatalára.

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében a polgármester

Határidő: azonnal és folyamatos

Ócsa, 2026. szeptember 23.


Paul Tamás
polgármester



Az előterjesztés melléklete:

1. számú melléklet: tulajdonosi hozzájárulást kérők adatai

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Weisz Attila megbízott irodavezető 

dr. Szabó György jegyző 

dr. Szabó György jegyző 

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető 

Gazdasági és Ügyrendi Bizottság
Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és
Természetvédelmi Bizottság