

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.4sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 13-i ülésére

PDT

Tárgy: Az Országgyűlés Hivatala bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinten (87 m²) és a pincészinon (68 m²) elhelyezkedő, összesen 155 m² alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet, iroda besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2013. október 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújított állapotú, (5) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az épület rendelkezik biztosítással.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége 25.317,- Ft/hó.

A fenti címen lévő helyiség a társasház földszintjén és pincéjében helyezkedik el, a József körút felől közelíthető meg. A földszinti üzletnek a társasház udvaráról is van bejáratú ajtaja. Az üzlettér egy része fölött fémszerkezetű galéria található, amelynek a belmagassága 2,5 m. Az üzlettér mögött a földszinti részen tároló és teakonyha, valamint közlekedő van, amely a pincébe vezető lépcsőhöz illetve az udvari kijáratához vezet. A helyiségben minden közmű megtalálható. A bejáratú portálajtó, illetve udvari ajtó és kirakatablakok fémszerkezetűek, a bejáratú ajtó fémredőnyvel, az udvari ajtó nyitható fémráccsal kiegészített. A belső ajtók fa-, fém-, és műanyag szerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat a földszinten beton, járólappal burkolt, a galérián PVC-vel, illetve szőnyegpadlóval borított, a pincében cementlapokkal burkolt, jó illetve közepes állapotúak. A fűtést és használati meleg vizet cirkó adja hőleadó radiátorral. Az üzlettérben légkondicionáló berendezés van felszerelve, amelynek felülvizsgálata, esetleges cseréje szükséges.

Az Országgyűlés Hivatala jelezte a fenti címen lévő helyiség iroda céljára történő bérbevételére vonatkozó kérelmét a rá vonatkozó jogszabályi előírások és kialakult joggyakorlat szerinti, alábbiakban felsorolt eltérésekkel:

- a bérleti díj 160.000,-Ft/hó + ÁFA összeg azzal a kérelemmel, hogy a bérleti díj összege legkorábban két év letelte után kerülhessen felülvizsgálatra,
- a rezszi költséget az Országgyűlés Hivatala átalánydíjban fizeti meg,

[Handwritten signature]

- a helyiség karbantartási, felújítási munkálatait az Önkormányzat részéről kéri elvégeztetni, ennek költségeit átalánydíjban fizeti meg az Önkormányzat részére, melynek tekintetében a közös költség + ÁFA összeget vállalja megfizetni,
- tekintettel a bérleti szerződésben rögzített tevékenységre, az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (továbbiakban: Ogytv.) 111. § (1) bekezdése alapján nincs szükség hatósági, szakhatósági, szolgáltatói és tulajdonosi engedélyre,
- kéri az egyoldalú kötelezettségvállalás közokiratba történő foglalásának mellőzését,
- kéri az óvadék fizetési kötelezettség mellőzését,
- a bérleti díjat az Országgyűlés Hivatala utólagosan, számla ellenében, a megkötött szerződés alapján tárgyhót követő hónap 15. napjáig fizeti meg,
- kéri, hogy a bérbeadó kössön biztosítást a helyiségre,
- a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Ltv., valamint az Ogytv. rendelkezései, illetve az Önkormányzat vonatkozó rendeletei az irányadók,
- az Országgyűlés Hivatala nem járul hozzá, hogy adatai követeléskezelő cég részére kiadásra kerüljenek.

Jogi képviselőnk álláspontja szerint a fent leírtakra irányadó jogszabály az Ogytv. 111. és 112. §-ai. A törvény szövege szerint a bérlő az Országgyűlési Hivatala lesz, a bérleti szerződés vele kötendő, és a bérleti díjról szóló számlát is a Hivatalnak kell kiállítani. Az Ogytv. 112. § (1) bekezdése szerint a bérleti díjra és az eszközökre a képviselői tiszteletdíj 50%-a használható fel. A bérleti jogviszony a képviselő megbízatásának megszűnéséig tarthat, mivel a Hivatal biztosítja a költségeket.

A Grifon Property Kft. 2016. június 5. napján aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke 41.870.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összege 279.133,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 139.567,-Ft.**

A fenti helyiség pályázatra történő kiírása nem szükséges a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdése értelmében, mely szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 hrsz.-ú, összesen 155 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti és pinceszinti nem lakás célú üzlet, iroda bérbeadását az Országgyűlés Hivatala részére, a tényleges használó megbízatásának megszűnéséig terjedő időszakra, iroda céljára, az Országgyűlés Hivatala által ajánlott bérleti díj összegben, azaz 160.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + 53.543,- Ft/hó + ÁFA közüzemi díj (szemétszállítási, víz és csatorna díj, villany és gáz szolgáltatás díja) átalány és 25.317,- Ft/hó + ÁFA különszolgáltatási díj átalány összegben történő megállapításával.

A bérleti jogviszony első huszonnégy hónapjában nem kerül érvényesítésre az inflációs emelés.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a közjegyzői okirat készítési, valamint az óvadék fizetési kötelezettségtől tekintsen el egyedi döntés alapján. Mind a közjegyzői okirat, mind az óvadék megfizetése biztosítékul szolgál az Önkormányzat számára, azonban figyelembe véve, hogy a szerződő fél az államháztartás központi rendszerébe tartozó szerv, fizetési készsége és

képessége valószínűsíthető, és a szerv megszűnése is kizárható, így plusz garanciák beépítése a bérleti jogviszonyba nem szükséges.

A fenti helyiségre kötendő bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a közművek az Önkormányzat nevének maradnak. Az Országgyűlés Hivatala a közüzemi díjak fedezésére havi 53.543,- Ft/hó + ÁFA átalánydíjat fizet, ezért különbözetet nem fizet abban az esetben, ha a rezsi esetleg magasabb összegű, ellenben nem kéri vissza a különbözetet, ha a rezsi a megfizetett átalánydíj összegénél kevesebb. A helyiség karbantartási, felújítási munkálatainak költségeit is átalánydíjban fizeti meg az Önkormányzat részére.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, valamint plusz bevételt is jelent.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (továbbiakban: Ogytv.) 111. § (1) bekezdése szerint a képviselő választókerületének székhelyén, illetve a választókerületben általa meghatározott településen, fővárosi egyéni választókerületben megválasztott képviselő esetében a képviselő által a választókerületben meghatározott helyen, az országos listán megválasztott képviselő esetében az általa megválasztott településen a képviselői tevékenység ellátására alkalmas az Országgyűlési Hivatal által biztosított, egy vagy több ingatlanban megvalósuló irodai elhelyezésre jogosult. Az Ogytv. 112. § (1) bekezdése szerint a bérleti jogviszony a képviselő megbízatásának megszűnéséig tarthat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdése szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett. A 17. § (5) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni.

A Rendelet 38. § (3) bekezdése értelmében a bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Az államháztartás rendszerébe tartozó bérlő esetében a hatáskörrel rendelkező bizottság ettől eltérően dönthet.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 42. pontja értelmében a bérleti díjról (vagy módosításáról) való megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat – vagy ha a bérleti díj nem módosul a jövőben a fizetett bérleti díjat – a következő évtől, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti. Amennyiben a bérlő a közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegét a Bérbeadónak fizeti meg, évente január 1-től a Fővárosi Közgyűlés által a tárgyévre meghatározott áron számított díjakat fizeti meg. A bérlőnek írásban nyilatkozatot kell adni arról, hogy ezen bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díj emelést ellenvetés nélkül elfogadja.

A Kt. határozat 47. pontja értelmében az államháztartás rendszerébe tartozó bérlő esetében a bérlő kérelmére a Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottság e határozatban foglaltaktól eltérően dönthet a bérlőre irányuló bérleti díj mértékének kivételével.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.



Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinten (87 m²) és a pinceszinten (68 m²) összesen 155 m² nagyságú területen elhelyezkedő, üres, önkormányzati tulajdonú, üzlet, iroda megjelölésű ingatlan bérbeadásához az Országgyűlés Hivatala részére, a tényleges használó megbízatásának megszűnéséig terjedő időszakra, iroda céljára, 160.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon 53.543,- Ft/hó + ÁFA közüzemi díj (szemétszállítási, víz és csatorna díj, villany és gáz szolgáltatás díja) átalány megállapításával oly módon, hogy a bérlő a bérleti díjat utólag, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig kötelel megfizetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. június 13.

2.) **hozzájárul**, hogy a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, önkormányzati tulajdonú üzlet, iroda megjelölésű ingatlan tekintetében a bérleti jogviszony első huszonnégy hónapjában nem kerüljön érvényesítésre a bérleti díj inflációs emelése.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. június 13.

3.) **hozzájárul**, hogy az Önkormányzat vállalja a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, önkormányzati tulajdonú üzlet, iroda megjelölésű ingatlan tekintetében a karbantartási, felújítási munkálatok elvégzését, melynek ellentételezéseként a bérlő 25.317,- Ft/hó + ÁFA átalánydíjat fizet, melynek megfizetésére a bérleti díj teljesítésére vonatkozó szabályok az irányadók.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. június 13.

4.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (4) pontja alapján eltekint az óvadék fizetési kötelezettségtől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. június 13.

5.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. június 13.

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés megkötésére a határozat 1-5.) pontjaiban foglalt tartalmi elemek figyelembevételével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. július 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon


Budapest, 2016. június 9.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:




2016 JÚN 10.

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

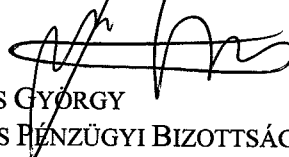
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



2016 JÚN 10.

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE