



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/2

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. június 25.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat bérbeadói hozzájárulás megadására a Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti iskolaépület albérletbe adásához

A napirendet nyilvános/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. *←*

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ *✓*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Dani Juhász*

JOGI KONTROLL: *R. J.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dani Juhász 2015 JÚN 16.
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi



Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi



Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Képviselő-testület 67/2013. (II. 27.) számú határozatában a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú, összesen 6169 m² alapterületű iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat hasznélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség pályázat útján történő bérbeadásáról döntött. A Képviselő-testület 136/2013. (IV. 17.) számú határozatában a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium ajánlatát nyilvánította eredményesnek és egyidejűleg döntött a bérlemények – üres ingatlanként – a Bérlő részére történő bérbeadásáról határozott időre.

A Bérlő 2015. június 3. napján kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérbeadói hozzájárulást nyilatkozatot kér az Önkormányzattól. A Bérlő és az Alapítvány a Keresztény Oktatásért (cím: 1089 Budapest, Golgota u. 9.; adószáma: 18072543-1-42; nyilvántartási száma: Pk. 60661/1995.; képviseli: Majoros Kende Csaba elnök) között 2015. május 26. napján létrejött albérleti szerződés alapján bérlő és albérlet 5 év határozott időtartamra kötött albérleti szerződést, amelyhez kéri az Önkormányzat hozzájárulását. Az albérleti szerződés tárgya az iskolaépület földszinti

ÉRKEZETT

2015 JÚN 17.

18³⁰ 65

helyiségei egy részének bérbeadása, 523,4 m² alapterülettel. Albérlő az általa támogatott Örömhír Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola nevelési-oktatási céljaira kívánja albérlőbe venni a földszinti helyiségeket.

A határozott időtartamra, 15+5 évre kötött bérleti szerződés 15. pont 2. és 3. alapján:

„A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérlőbe adáshoz, a bérlemények cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérlő ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérlőbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba (albérlőbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérlővel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.”

2015. évben a Bérlő nettó 1.525.500,- Ft havi bérleti díjat fizet. 2015. május 31-ig fennálló bérleti díj tartozása bruttó 2.226.709,- Ft, melynek megfizetésére a Bérlő felszólításra került és Társaságunk egyeztetést kezdeményezett a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére. A Bérlő a tartozás kiegyenlítésére ígéretet tett.

A 35/2013. (VI. 15.) rendelet 22. § (4) bekezdése szerint a helyiség albérlőbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérlőbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérlőbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között a Képviselő-testület határozza meg.

A földszinti 523,4 m²-es részre eső bérleti díj (129.426,- Ft/hó + Áfa)

másfélszeres összege:	194.139,- Ft/hó + Áfa
a kétszeres összege:	258.852,- Ft/hó + Áfa
a háromszoros összege:	388.278,- Ft/hó + Áfa

A bérleti díj alakulása másfélszeres összeg emelésénél:	1.590.213,- Ft/hó + Áfa
kétszeres összeg emelésénél:	1.654.926,- Ft/hó + Áfa
háromszoros összeg emelésénél:	1.784.352,- Ft/hó + Áfa

Javasoljuk a fenti címen lévő épületben található földszinti helyiségeket bérlő Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium és az Alapítvány a Keresztény Oktatásért között az albérlőbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás megadását a földszinti 523,4 m² alapterületű részre, határozott időre, öt évre. Javasoljuk, hogy az albérlőbe adott területre eső bérleti díj háromszoros szorzóval kerüljön megemelésre, így a bérleti díj 1.784.352,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosulna.

Javasoljuk a fenti helyiség albérlőbe adásának engedélyezését, és a helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezesség kikötését is.

A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérleti szerződésének megszűnése esetén a befogadott jogi személy a helyiséget cserehelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

Amennyiben a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérleti szerződése cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 100 MFt-ot.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az albérletbe adással a Bérlő bérleti díja megemelésre kerül, amely az Önkormányzat számára előnyösebb, mivel magasabb bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési tchcr, és azon felül plusz jövedelmet is eredményez.

Az albérletbe adás pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 16. § ab) pontja szerint a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatala tárgyában.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése értelmében a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A (2) bekezdés alapján a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A (3) bekezdés szerint a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

A Rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a befogadáshoz és az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy vagy az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

(4) A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között – a hatáskörrel rendelkező bizottság határozza meg.

A Rendelet 14. § (7) bekezdés szerint amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor. A Rendelet 19. § (3) alapján a bérlő köteles közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium, bérlő által bérelt Budapest VIII., 36381 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 11. szám** alatt található, 6169 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú épület földszinti 523,4 m² alapterületű részének albérletbe adásához az Alapítvány a Keresztény Oktatásért részére. A bérleti díjat az albérletbe adott 523,4 m² alapterületű részre a jelenlegi bérleti díj háromszorosának összegén, azaz 388.278,- Ft + Áfa/hó állapítja meg. A hozzájárulás megadásával a bérleti díj összege **1.784.352,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegre módosul.
- 2.) a hozzájárulás azt követően lép hatályba, amikor a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium aláírja a bérleti szerződés módosítását.
- 3.) a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérleti szerződésének megszűnése esetén az Alapítvány a Keresztény Oktatásért a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.
- 4.) az Alapítvány a Keresztény Oktatásért szervezet tudomásul veszi, hogy amennyiben a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérleti szerződése cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfeleltetésénél kizárólag a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium vehető figyelembe.
- 5.) az Alapítvány a Keresztény Oktatásért szervezetnek vállalnia kell a bérleti díj fizetésére vonatkozó készfizető kezesség megkötését.
- 6.) az albérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy az Alapítvány a Keresztény Oktatásért az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján vállalja az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. június 12.



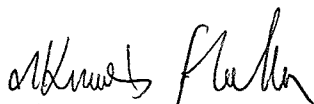
dr. Pesti Ivett
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Kovács Gabriella

aljegyző

2015 JÚN 15.