



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

2/2

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. szeptember 08.

..... sz. napirend

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

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *9. 11.*

JOGI KONTROLL: *OK*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
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 a 67/2013. (II. 27.) számú határozatában a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, 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 haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII. kerület, 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 Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátságot és a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium ajánlatát nyilvánította eredményesnek. A bérleti szerződés megkötésére a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégiumot (a továbbiakban: Bérelő) kérte fel és egyidejűleg döntött a bérlemények – üres ingatlanként – részükre történő bérbeadásáról határozott időre, 15+5 évre.

A Bérelő 2015. június 3. napján kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) jogelődjéhez, a Kisfaludy Kft.-hez, amelyben bérbeadói hozzájáruló nyilatkozatot kért az Önkormányzattól a Práter u. 11. sz. alatti iskolaépület részének albérletbe adásához. Bérelő és az Alapítvány a Keresztény Oktatásért (a továbbiakban: Albérelő) (székhely: 1089 Budapest, Golgota u. 9.; adószáma: 18072543-1-42; nyilvántartási száma: Pk. 60661/1995.; képviseli:

ÉRKEZETT

2016 AUG 31 17:00 BCS

OK
1

Majoros Kende Csaba elnök) között 2015. május 26. napján létrejött albérleti szerződés alapján Bérló és Albérlő1 határozott (5 év) időtartamra kötött albérleti szerződést, amelyhez kérték az Önkormányzat hozzájárulását. Az albérleti szerződés tárgya az iskolaépület földszinti helyiségei egy részének bérbeadása, 523,4 m² alapterülettel. Albérlő1 az általa finanszírozott Örömhír Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola nevelési-oktatási céljaira kívánta albérletbe venni a földszinti helyiségeket. A Képviselő-testület a 161/2015. (VI.25.) számú határozatával hozzájárult az albérletbe adáshoz.

Bérló 2016. július 08. napján ismételt kérelmet nyújtott be a JGK Zrt.-hez, amelyben újabb bérbeadói hozzájáruló nyilatkozatot kért az Önkormányzattól. Bérló és a Magyar Pütkösi Egyház (a továbbiakban: Albérlő2) (székhely: 1143 Budapest, Gizella út 37.; adószáma: 19818520-1-42; nyilvántartási száma: 00016/2012.; képviseli: Kecser István főtitkár) között 2016. június 21. napján létrejött – de az Önkormányzat hozzájárulása után hatályosuló – albérleti szerződés alapján Bérló és Albérlő2 határozott (5 év) időtartamra kötött albérleti szerződést, amelyhez kérik az Önkormányzat hozzájárulását. Az albérleti szerződés tárgya az iskolaépület földszinti és félemeleti helyiségei egy részének bérbeadása, 615 m² - az előző albérleti szerződésben foglaltakhoz képest közel 100 m²-rel nagyobb – alapterülettel. Albérlő2 az általa fenntartott Örömhír Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (Örömhír Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola jogutódja) nevelési-oktatási céljaira kívánja albérletbe venni a helyiségeket. Az új albérleti szerződés alapján annak hatályba lépésével a 2015. május 26. napján aláírt, Albérlő1-gyel kötött albérleti szerződés hatályát veszti.

Az Önkormányzat (a továbbiakban: Bérbeadó) és a Bérló között létrejött bérleti szerződés 15. pont (2) és (3) bekezdése alapján:

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

2016. évben a Bérló 1.784.352,- Ft + ÁFA havi bérleti díjat fizet, 2016. július 31-ig fennálló bérleti díj tartozása nincs.

A 35/2013. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdése szerint a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérló 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 Képviselő-testület határozza meg.

Tekintettel arra, hogy az új albérleti szerződés megkötésével a korábbi hatályát veszti, a bérleti díj is lecsökken 1.525.500,- Ft+ÁFA/hó alapösszegre, mely alapján a földszinti és félemeleti 615 m²-es részre eső alap bérleti díj (152.080,- Ft)

másfélszeres összege: 228.120,- Ft/hó + ÁFA
a kétszeres összege: 304.160,- Ft/hó + ÁFA
a háromszoros összege: 456.240,- Ft/hó + ÁFA

A bérleti díj alakulása másfélszeres összeg emelésénél:	1.601.540,- Ft/hó + ÁFA
kétszeres összeg emelésénél:	1.677.580,- Ft/hó + ÁFA
háromszoros összeg emelésénél:	1.829.660,- Ft/hó + ÁFA

Javasoljuk a fenti címen lévő épületben található helyiségek tekintetében a Bérló Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium és az Albérlő2 (Magyar Pütkösi Egyház) között az albérletbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás megadását a földszinti és félemeleti 615 m² alapterületű részre, 5 év határozott időre. Javasoljuk, hogy az albérletbe adott területre eső bérleti díj – az eddigi gyakorlatnak megfelelően – háromszoros szorzóval kerüljön megemelésre, és így a bérleti díj 1.829.660,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosuljon.

Javasoljuk a fenti helyiség albérletbe adásának engedélyezését, és a helyiség bérleti díjára vonatkozóan Albérlő2 részére készfizető kezesség kikötését.

A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérleti szerződésének megszűnése esetén a befogadott jogi személy a helyiséget csereelhelyezés 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 szempontjai vehetők figyelembe.

II. A betérjesztés indoka

A 2012. szeptember 03. napján készült értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 320.000.000,- Ft. 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 újabb albérletbe adással a Bérlő bérleti díja megemelésre kerül, amely az Önkormányzat számára előnyösebb, mivel magasabb bérleti díj bevételhez jut, amelyből szintén fedezhető az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési teher, de az azon felüli bevétel az eddigieknél magasabb lesz.

Az albérletbe adás pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) 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.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 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

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium Bérlő által bérelt Budapest VIII. kerület, **36381** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 11. szám** alatt található, 6169 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú épület földszinti és félemeleti, összesen 615 m² alapterületű részének albérletbe adásához a Magyar Pünkösdi Egyház (székhely:1143 Budapest, Gizella út 37.; adószáma: 19818520-1-42; nyilvántartási száma: 00016/2012.; képviseli: Kecser István főtitkár) részére. A bérleti díjat a jelenlegi bérleti díjnak az albérletbe adott 615 m² alapterületű részre eső bérleti díj háromszorosának összegén, azaz 456.240,- Ft + ÁFA/hó állapítja meg. A hozzájárulás megadásával a bérleti díj összege **1.829.660,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegre módosul.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 08.

- 2.) a hozzájárulás azt követően lép hatályba, amikor a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium aláírja a bérleti szerződés módosítását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 30.

- 3.) a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérleti szerződésének megszűnése esetén a Magyar Pünkösdi Egyház a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 08.

- 4.) a Magyar Pünkösdi Egyház tudomásul veszi, hogy amennyiben a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérleti szerződése cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium vehető figyelembe.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 08.

- 5.) a Magyar Pünkösdi Egyháznak a bérleti díj fizetésére vonatkozóan készfizető kezességet kell vállalnia.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 08.

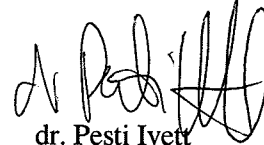
- 6.) a bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a Magyar Pünkösdi Egyház az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2016. augusztus 30.



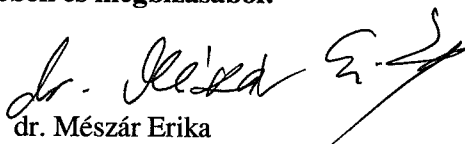
dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika
aljegyző

2016 AUG 31

