

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. január 28-i ülésére

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., dr. Kecskeméti László Zsolt mb. vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

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 pincszinten (68 m²) elhelyezkedő, összesen 155 m² alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet, iroda besorolással szerepel.

A vízorás 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 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 fűtést gázcirkó kazán biztosítja, radiátor hőleadókkal, a használati melegvíz ellátásról villanybojler gondoskodik. Az üzlettérben légkondicionáló berendezés van felszerelve.

A fenti helyiséget, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 629/2016. (VI. 13.) számú határozata, valamint a 2016. június 23-án, Budapesten kelt Irodabérleti szerződés alapján az Országgyűlés Hivatala, továbbá Dúró Dóra és Volner János országgyűlési képviselők 2016. július 1. napjától a képviselői megbízatásuk megszűnéséig 2018. május 8. napjáig használták. Tárgyi ingatlan 2018. május 8-át követően nem került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Országgyűlés Hivatala ismételten benyújtotta a fenti címen lévő helyiség iroda céljára történő bérbevételi szándékát, Dúró Dóra, Volner János és dr. Apáti István országgyűlési képviselők részére, a Hivatalra vonatkozó jogszabályi előírások és kialakult joggyakorlat szerinti, alábbiakban felsorolt eltérésekkel:

- a bérleti díj mértéke 2018. május 9. napjától 2018. július 31. napjáig terjedő időszakra havi 272.943,-Ft + ÁFA, azaz **bruttó 346.638,-Ft**, 2018. augusztus 1. napjától 343.246,-Ft/hó + ÁFA, azaz **bruttó 435.922,-Ft** összeg azzal a kéréssel, hogy a bérleti díj összege legkorábban két év letelte után kerülhessen felülvizsgálatra a felek együttes akarata

1

mellett, a bérleti szerződés módosításával, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző két naptári évre meghatározott fogyasztói árindex átlagának megfelelő mértékben kerülhet sor azzal, hogy az Ogytv.-ben, vagy bármely más jogszabályban meghatározott keretek, korlátozások semmilyen körülmények között nem léphetők túl. Amennyiben a havi bérleti díj összege az emelést követően meghaladná az Ogytv.-ben meghatározott mértéket, a Szerződő Felek megállapodnak a szerződés változatlan díj ellenében történő teljesítéséről vagy a szerződés megszüntetéséről,

- a rezsi költséget az Országgyűlés Hivatala átalánydíjban fizeti meg,
- 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.

Az Országgyűlés Hivatala által készített 2018. május 16. napján kelt ingatlanforgalmi értébecslés alapján a helyiség bérleti díja 219.400 Ft/hó + Áfa/hó összeg, amely összeg bérleti díj ajánlatnak minősül és amelytől az ajánlattevő nem tud eltekinteni.

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. § (2) bekezdése szerint a bérleti díjra és az eszközökre a képviselői tiszteletdíj 70 %-a használható fel. A bérleti jogviszony a képviselő megbízatásának megszűnéséig tarthat, mivel a Hivatal biztosítja a költségeket.

A fenti helyiség pályázatra történő kiírása mellőzhető a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdése értelmében, mert a helyiség hasznosítása államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2018. október 31. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. október 31. napján jóváhagyott értébecslése szerint a helyiség forgalmi értéke 77.160.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított nettó havi bérleti díj összege 385.800,- Ft.

A helyiség társasházban helyezkedik el, a társasház épületbiztosítással rendelkezik, egyéb biztosítás megkötésére nincs szükség, a helyiségben más elhelyezett ingóságokra az Önkormányzat biztosítást kötni nem jogosult.

2018. évben a közüzemi és különszolgáltatási díjak közé bekerült a közös költség, ezért a 2018. május 9. napját követően a 2018. évi költségek alapján történik az átalánydíj megállapítása. A bérleti díj fizetési kötelezettség minden esetben a számla ellenében keletkezik.



Az Országgyűlés Hivatala a bérleti jogviszony keletkezését 2018. május 9. napjától, a helyiség használatát 2018. május 9. és 2018. december 31. közötti időszakban az alábbiak szerint kéri elismerni:

- 2018. május 9. és 2018. július 31. közötti időszakban a használók Dúró Dóra, Volner János és dr. Apáti István országgyűlési képviselők
- 2018. augusztus 1. napjától a mandátum megszűnéséig Dúró Dóra országgyűlési képviselő.

Fentiek alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 hrsz.-ú, összesen 155 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti és pincszinti nem lakás célú üzlet, iroda bérbeadását 2018. május 9. napjától az Országgyűlés Hivatala részére, az alábbiak szerint:

A bérleti díj mértéke 2018. május 9. és 2018. július 31. között havi **bruttó 346.638,-Ft** azaz Háromszáznegyvenhatezer-hatszázharmincnyolc forint, amely bruttó 142.986,-Ft összegű átalánydíjat tartalmaz, ami a közös költség, személyszállítási díj, víz- és csatornadíj, villamos energia díj; gáz díj, karbantartási, felújítási munkadíj fedezetéül szolgál. A bérleti díj mértéke 2018. augusztus 1. napjától havi **bruttó 435.922,-Ft** azaz Négyszázharmincötezer-kilencszázhuszonkettő forint, amely bruttó 157.284,-Ft összegű átalánydíjat tartalmaz, ami a közös költség, személyszállítási díj, víz- és csatornadíj, villamos energia díj; gáz díj, karbantartási, felújítási munkadíj fedezetéül szolgál. A bérleti jogviszony első huszonnégy hónapjában a bérleti díj összege változatlan, annak módosítására a felek együttes akarata mellett, a bérleti szerződés módosításával, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző két naptári évre meghatározott fogyasztói árindex átlagának megfelelő mértékben kerülhet sor azzal, hogy az Ogytv-ben, vagy bármely más jogszabályban meghatározott keretek, korlátozások semmilyen körülmények között nem léphetők túl. Amennyiben a havi bérleti díj összege az emelést követően meghaladná az Ogytv.-ben meghatározott mértéket, a Szerződő Felek megállapodhatnak a szerződés változatlan díj ellenében történő teljesítéséről vagy a szerződés megszüntetéséről.

A bérleti díj fizetési kötelezettség számla ellenében, a tárgyhót követő 15. napig esedékes.

Az Országgyűlés Hivatala a 2018. május 09. napjától 2018. december 31. napjáig terjedő időszakra fennálló bérleti díjat azaz 3.130.069,- Ft összeget egy összegben köteles megfizetni a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg.

Javasoljuk továbbá, hogy a Bizottság a közjegyzői okirat készítése, valamint az óvadék fizetési kötelezettségtől tekintsen el egyedi döntés alapján. Mind a közjegyzői okirat, mind az óvadék megfizetése biztosítékkul 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 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 határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételeit.

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, amely minden képviselő esetében egy irodánál magában foglalja a megfelelő színvonalú irodai berendezést és felszerelést, továbbá az iroda vagy irodák működtetésével – így különösen a földgáz, villamos energia, ivóvíz, távhő, csatorna- és hulladékkezelési szolgáltatások beszerzésével – összefüggő kiadások biztosítását, valamint a képviselő által képviselői tevékenységének ellátásához igénybe vehető telefonszolgáltatást, internetszolgáltatást, műsorterjesztési szolgáltatást, telefaxszolgáltatást (a továbbiakban együtt: elektronikus hírközlési szolgáltatások).

Az Ogytv. 112. § (1) bekezdése szerint a képviselőnek a 109–111. §-ban meghatározott pénzügyi feltételeket, juttatásokat, a képviselői tevékenységéhez kapcsolódó támogatásokat, valamint e juttatásokhoz és támogatásokhoz szükséges adminisztrációs feladatokat az Országgyűlés Hivatala a képviselő eskütelétől megbízatásának megszűnéséig biztosítja.

A (2) bekezdés alapján: A képviselő 111. § (1) bekezdése szerinti jogosultságai biztosítására az Országgyűlés Hivatala havonta legfeljebb a 104. § (1) bekezdésében meghatározott tiszteletdíj 70 %-ának megfelelő összeget használható fel.

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 bérbeadási 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 bérbeadási 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.

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

Határozati javaslat

...../2019. (I. 28.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **elismeri** az Önkormányzat, mint bérbeadó és az Országgyűlés Hivatala, mint bérlő között a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinten (87 m²) és a pincszinten (68 m²) összesen 155 m² nagyságú területen elhelyezkedő, üres, önkormányzati tulajdonú, üzlet, iroda megjelölésű ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony fennállását - iroda tevékenység céljából - 2018. május 9. napjától kezdődő hatállyal, az alábbiak szerint:
 - a.) 2018. május 9. napja és 2018. július 31. napja közötti időtartamra elismeri használónak Dúró Dóra, Volner János és dr. Apáti István országgyűlési képviselőket, havi 272.943,-Ft + ÁFA bérleti díj fizetési kötelezettség mellett, amely összegből havi 112.587,-Ft + ÁFA átalánydíj, amely magában foglalja a közös költséget szemétszállítási díjjal; víz- és csatornadíjat; villamos energia díjat, gáz díjat és karbantartási, felújítási munkák díját.
 - b.) 2018. augusztus 1. napjától elismeri használónak Dúró Dóra országgyűlési képviselőt, havi 343.246,- Ft + ÁFA bérleti díj fizetési kötelezettség mellett, amely összegből havi 123.846,-Ft + ÁFA átalánydíj, amely magában foglalja a közös költséget szemétszállítási díjjal; víz- és csatornadíjat; villamos energia díjat, gáz díjat és karbantartási, felújítási munkák díját. A képviselő országgyűlési képviselői megbízatásának a megszűnésével a bérleti jogviszony is automatikusan megszűnik.A bérleti díj fizetési kötelezettség az Országgyűlés Hivatala részére tárgyhó tekintetében kiállított számla ellenében, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig esedékes.
- c.) Az Országgyűlés Hivatala a 2018. május 09. napjától 2018. december 31. napjáig terjedő időszakra fennálló bérleti díjat azaz 3.130.069,- Ft összeget egy összegben köteles megfizetni a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2019. január 28.

- 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 a bérleti díj összege változatlan, annak módosítására a felek együttes akarata mellett, a bérleti szerződés módosításával, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző két naptári évre meghatározott fogyasztói árindex átlagának megfelelő mértékben kerülhet sor azzal, hogy az Ogytv-ben, vagy bármely más jogszabályban meghatározott keretek, korlátozások semmilyen körülmények között nem léphetők túl. Amennyiben a havi bérleti díj összege az emelést követően meghaladná az Ogytv.-ben meghatározott mértéket, a Szerződő Felek megállapodnak a szerződés változatlan díj ellenében történő teljesítéséről vagy a szerződés megszüntetéséről.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2019. január 28.



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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2019. január 28.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2019. január 28.

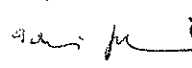
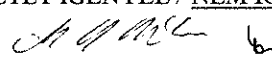
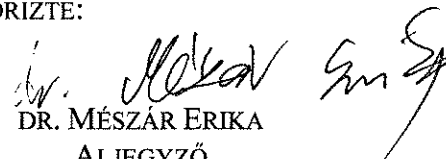
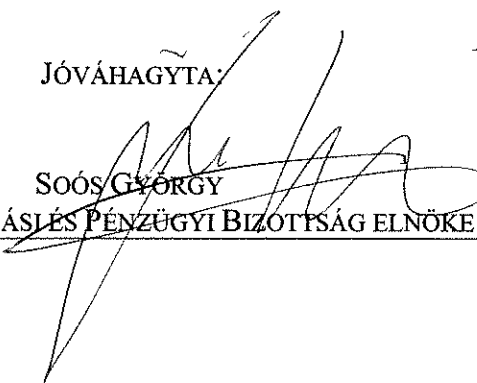
5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés megkötésére a határozat 1.) - 4.) pontjaiban foglalt tartalmi elemek figyelembevételével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2019. február 08.

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, 2019. január 25.


dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTESRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁS LÉ S PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE