



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kovács Ottó az igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés tervezett időpontja: 2020. szeptember 24.

...23..... sz. napirend

Tárgy: A Budapest VIII., Gyulai Pál utca 8. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítása

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNE DR. PINTÉR ERSZÉBET

JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság -

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság -

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság -

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi x

Városüzemeltetési Bizottság -

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság -

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Színház és Filmművészeti Egyetem (székhely: 1088 Budapest, Vas utca 2/C; statisztikai számjel: 15308964-8542-321-01; adószám: 15308964-2-42; képviseli: dr. Vonderviszt Lajos kancellár) bérlő a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453/0/A/4 és 36453/0/A/5 hrsz-ú, mindösszesen 381 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportot. A bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége 153.387,- Ft/hó + ÁFA, a bérleti szerződés határozatlan időre szól. A 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiséget a bérlő raktározásra, a 36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiséget varroda és raktár tevékenység végzésére használja. A bérleti szerződés nem lett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatba foglalva, az Önkormányzat a bérleti szerződéssel kapcsolatban óvadékot nem kezel.

Az Önkormányzatot a tárgyi ingatlanok után 55.860,- Ft közös költség fizetés terheli.

ÉRKEZETT

2020. SZEPT. 16.

16/10
2020

A 2019. november 27. napján kelt statikai vizsgálatról felvett jegyzőkönyv tanúsága alapján Mózes László statikus javasolja, hogy a hátsó, lakóépületen kívüli épületrész - mely magában foglalja a nevezett önkormányzati albetéteket is - használatát azonnal meg kell szüntetni. Ezt követően a területet le kell zárni és az egyéb szakmai intézkedéseket a készülő tartószerkezeti szakvélemény alapján kell meghatározni. A hátsó épületrész használatának megszüntetése az időjárási hatások miatt jelentősen károsodott függőfolyosó, valamint a megrepedt tűzfal miatt indokolt.

A társasházban az Önkormányzatnak 5 db albetét van a tulajdonában. A Színház és Filmművészeti Egyetemen kívül még a 36453/0/A/2 hrsz.-ú albetét van bérbeadás útján hasznosítva, azonban a statikai probléma ezt a helyiséget nem érinti.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 110/2019. (XII.05.) számú határozatában úgy döntött **hozzájárul**, ahhoz hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a **Színház és Filmművészeti Egyetem** által bérelt, **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8.** szám alatti, **36453/0/A/4** és **36453/0/A/5** hrsz-ú , mindösszesen 381 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport vonatkozásában fennálló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

A határozat alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megkereste a Színház és Filmművészeti Egyetemet a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése végett. Az Egyetem a 2020. január 29. napján kelt levelében jelezte, hogy nem kívánja megszüntetni mindkét helyiségre a bérleti szerződést. Fentiekre tekintettel kérte, hogy a bérleti szerződés kerüljön módosításra akként, hogy az életveszélyes épületrészben található 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában megszüntetik, míg a főépületben található, az életveszélyes épületrésztől független 36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiség tekintetében a jogviszony fennmaradna. Bérlő a helyiségre bérleti díj ajánlatot tett 43.421,- Ft/hó + ÁFA összegben. A Gyulai Pál utca 8. szám alatti 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiség 2020. február 5. napján kiürítésre került, a bérlő azt az Önkormányzat birtokába visszaadta. A 36453/0/A/5 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség a 36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiséggel ellentétben nem érintett a statikai problémákban, az biztonságosan használható. A 4 albetét a főépülethez kapcsolódik, az nincs bontandó állapotban.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 219/2020. (V.28.) számú döntésével úgy döntött, hogy

- 1.) a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 110/2019. (XII.05.) számú határozatát visszavonja.
- 2.) **hozzájárul** a **Színház és Filmművészeti Egyetem** (székhely: 1088 Budapest, Vas utca 2/C; statisztikai számjel: 15308964-8542-321-01; adószám: 15308964-2-42; képviseli: dr. Vonderviszt Lajos kancellár) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8.** szám alatti, **36453/0/A/4** és **36453/0/A/5** hrsz-ú, mindösszesen 381 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportra szóló bérleti szerződés módosításához akként, hogy a bérleti jogviszonyt a felek 2020. február 5. napjával a **36453/0/A/4 hrsz.-ú helyiség tekintetében megszüntetik**, a **36453/0/A/5 hrsz.-ú helyiség tekintetében fenntartják**, úgy hogy ez utóbbi helyiségre a bérlő bérleti díj előírása **152.500,-Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak**. Úgy döntött, hogy a szerződés közjegyzői okiratba történő foglalásától eltekint.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás aláírására. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján az óvadékfeltöltést megfizesse.

A döntésről a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. tájékoztatta a Színház és Filmművészeti Egyetemet 2020. június 3-án kelt levelében, amelyet az ügyfél 2020. június 12-én kézhez vett. A 2020. július 14. napján kelt levelében kérte a tisztelt Képviselő-testületet, hogy tekintsen el az óvadékfizetési kötelezettségtől, tekintettel arra, hogy az Egyetem már 1980 óta bérli a helyiséget.

Nem javasoljuk a 219/2020. (V.28.) számú határozat módosítását akként, hogy az óvadékfizetési kötelezettségét a Tisztelt Képviselő-testület nulla forintra mérsékli.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá ahhoz, hogy a Színház és Filmművészeti Egyetem tárgyi szerződésével kapcsolatos valamennyi kérelme elbírálására az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkező Bizottság legyen jogosult.

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés módosításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét. A helyiségbérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolta, így a döntés meghozatalára a polgármester volt jogosult.

A polgármester fenti jogszabályok alapján hozott döntését a Képviselő-testület jogosult módosítani.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, a (4) bekezdés szerint a Bizottság jogosult az óvadék összegének mérsékléséről dönteni.



Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlanokra vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (IX.24.) számú határozata

a Budapest VIII., Gyulai Pál utca 8. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **fenntartja** a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester 219/2020. (V.28.) számú határozatát.
- 2.) **felhatalmazza** a hatáskörrel rendelkező Bizottságot, hogy a **Színház és Filmművészeti Egyetem** (székhely: 1088 Budapest, Vas utca 2/C; statisztikai számjel: 15308964-8542-321-01; adószám: 15308964-2-42; képviseli: dr. Vonderviszt Lajos kancellár) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453/0/A/4 és 36453/0/A/5 hrsz-ú, mindösszesen 381 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportra** szóló bérleti szerződéssel kapcsolatban a további döntéseket meghozza.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 219/2020. (V.28.) számú határozatának 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2020. szeptember 24., 3.) pont esetében 2020. november 30.

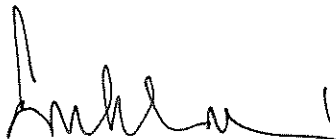
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. szeptember 15.



Kovács Ottó
az igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző