

3117.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2019. december 18-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Pál utca 3. szám alatti helyiség bérleti jogának meghosszabbítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Pál utca 3. szám alatti, 36793/0/A/17 helyrajzi számú 150 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban óvoda besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 23 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.075/9.812. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2011. október 5. napján kelt módosított bérleti szerződés alapján a **Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesület** (székhely: 1039 Budapest, Királyok útja 38.; adószám: 18292404-1-41; képviseli: Kovács József ügyvivő), aki bérleti jog átruházás alapján jutott a helyiség birtokába a 2009. július 6. napján kelt bérleti szerződéssel, pályázaton kívül. A bérleti szerződése egy alkalommal sem került meghosszabbításra. A helyiséget meditációs központ tevékenység céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **40.200,- Ft/hó + ÁFA.**

Összességében az ingatlan közepes, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.


Az albetét több helyiséggel rendelkezik, konyha, előszoba, közlekedő, külön fürdőszoba, dupla WC, valamint szoba kialakítású. A legnagyobb szoba közel 70 m<sup>2</sup>-es, három szoba összenyitásával lett kialakítva. 2009-ben teljeskörűen fel lett újítva az ingatlan, melynek során a teljes belső tér megújult, és kombi gázcirkó került kiépítésre, acéllemeze radiátoros hőleadókkal. A fürdőszoba és a WC kerámia burkolatos, az összes többi helyiségben fa padló látható. Az albetétben víz-, gáz- és villanyóra kiépített, a helyiség belmagassága 3,92 m. Összességében az ingatlan közepes állapotú, többcélú hasznosításra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 40.250,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 406.020,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, amelyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. A **Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesület** 2019. november 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására, további tíz évre. Bérlőnek 2019. november 30. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. július 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. augusztus 14. napján jóváhagyott értékbéslés szerint a helyiség forgalmi értéke 86.030.000,- Ft (fajlagosan: 573.516,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az egyéb, a Kt. határozatban nem nevesített tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **430.150,- Ft.**

 1



A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület a HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján: „Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. *Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.*”

A bérleti idő meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti idő meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik. Tekintettel arra, hogy az eredeti bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálybalépése után keletkezett, de a törvény 11. § (10) bekezdésében meghatározott határidő [a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható] még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Továbbá, amennyiben versenyeztetés útján kerül a helyiség bérbeadásra, úgy fennáll annak a veszélye, hogy az eljárás eredménytelenül zárul, amely miatt az Önkormányzat eszik a helyiség után fizetendő bérleti díjtól. Ezen felül az Önkormányzatot terhelné a közös költség fizetési kötelezettség is, amely plusz kiadást jelentene. Amennyiben a szerződés meghosszabbításra kerül az Önkormányzat bevétele folyamatos lesz. Fentiekre tekintettel a versenyeztetés nem javasolt.

Figyelemmel erre, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezni kívánja a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását, további tíz évre.

**Javasoljuk** a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását **a Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesülettel** a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 29. pontja, valamint az Kulturális, Civil, Oktatási, Sport, és Esélyegyenlőségi Bizottság 4/2019. (XI. 26.) számú határozata alapján, melyben megnevezésre került, hogy a bérleti díjat 2019. január 1-től 2019. december 31-ig a **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában **40.250,- Ft/hó**) összegével megegyező bérleti díj + ÁFA + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén állapították meg. A szerződés meghosszabbítását határozott időre, 2029. december 31. napjáig javasoljuk, meditációs központ tevékenység céljára, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, a **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában **40.250,- Ft/hó**) összegével megegyező bérleti díj + ÁFA + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, mely díjtétel minden évben felülvizsgálatra kerül az illetékes Bizottsághoz benyújtott éves beszámoló revízióját követően. Azért javasoljuk 10 évre meghosszabbítani a bérleti szerződést, mert az előző bérleti szerződés is 10 évre szólt, valamint az ügyfél ilyen irányú kérelme nem ellentétes a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltakkal.

## II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A szerződés meghosszabbításával a bérlő továbbra is gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem hosszabbítja meg a szerződést az Önkormányzat, kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terheli, valamint a helyiség állaga romolhat.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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 Bizottságot 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) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyongazdálkodóval, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárat bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadási jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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 Képviselő-testületi határozat 26. c) pontja értelmében az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összegen határozhatja meg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.

A Képviselő-testületi határozat 29. pontja alapján a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Pál utca 3. szám alatti, 36793/0/A/17 helyrajzi számú 150 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesülettel** (székhely: 1039 Budapest, Királyok útja 38.; adószám: 18292404-1-41; képviseli: Kovács József ügyvivő) határozott időre (10 évre), 2029. december 31. napjáig meditációs központ tevékenység céljára **40.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett azzal, hogy a nevezett díjtétel minden évben felülvizsgálatra kerül az illetékes Bizottsághoz benyújtott, az egyesület által készített éves beszámoló revízióját követően.
- 2.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékfeltöltés megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2019. december 18., 2.) pont esetében 2019. december 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, 2019. december 11.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

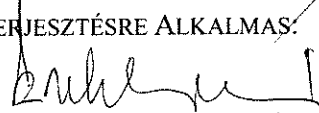
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE