

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.9. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. július 27-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 11-17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi nyilatkozat kiadására és bérbeszámítási megállapodás megkötésére

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

Készítette: Nagy Andrea mb. irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléletek: 1. sz. melléklet: Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

- a) A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. 36381 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület Práter utca 11-17. szám alatti, 5586 m² alapterületű, felépítményes ingatlan** (továbbiakban: iskola), valamint a Corvin Towers Kft. tulajdonában álló, de **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** 50 éves időtartamú haszonélvezeti jogával terhelt, 36374/0/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 32-38. szám alatti, 2. emeleti, 583 m² alapterületű, az iskola épületén keresztül megközelíthető, tornacsarnok céljára szolgáló helyiség (együtt **Bérlemény**), melyek bérletére a **Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégiummal** (székhely: 9090 Pannonhalma, Vár út 1.; adószám: 18039427-2-48; képviseli: Hardi Titusz főigazgató) – mint jogelőd intézménnyel - 2013. április 30. napján kelt, 2028. április 30. napjáig tartó, határozott idejű bérleti szerződést kötöttek, melyet Szerződő felek 2015. augusztus 28. napján, majd 2016. október 14. napján majd jogutódlás miatt 2021. szeptember 15. napján módosítottak.**

Ezt követő időponttól a fent jelzett helyiségcsoport bérelője a **Szent Benedek Gimnázium és Technikum**.

Az épületben más albetét nem található, az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény birtokába a bérlo pályázati eljárás keretén belül jutott. A bérlo nek 2022. június 30. napjáig tartozása nem mutatkozik, jelenlegi bérleti díj előírása nettó 2.108.614,-Ft/hó + ÁFA.

A bérlo a helyiség szennyvízhálózatának és az ahhoz kapcsolódó vizesblokk cseréjét, az informatikai szakterem kialakítását valamint a pincei alapvezeték gépészeti, villamossági és építészeti felújítását kezdeményezi.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Beruházási és Mérnöki irodája a helyszíni bejárást követően a beadott kérelmet és költségvetést véleményezte és javasolja a tulajdonosi

hozzájárulás megadását.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 11-17. szám alatti 36381 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 5586 m² alapterületű, felépítményes ingatlan szennyvízhálózatának és az ahhoz kapcsolódó vizesblokk cseréjéhez, az informatikai szakterem kialakításához valamint a pincei alapvezeték gépészeti, villamossági és építészeti felújításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához a Szent Benedek Gimnázium és Technikum (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, képviselője: Halmi Gábor Péter igazgató) részére.

- b) A Szent Benedek Gimnázium és Technikum a felújítási kérelmével együtt bérbeszámítási kérelmet is terjesztett elő, melyhez csatolta a költségbecslést bruttó 42.300.814,- Ft összegben.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott dokumentumok alapján 33.307.727,- Ft + ÁFA, összesen **42.300.813,- Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

- építészeti:	12.540.751,- Ft + ÁFA
- elektromos hálózat:	1.964.293,- Ft + ÁFA
- bontás:	1.840.679,- Ft + ÁFA
- gépészeti:	9.866.064,- Ft + ÁFA
- pince strang:	1.802.579,- Ft + ÁFA
- informatika szakterem:	4.610.179,- Ft + ÁFA
- egyéb munkák:	683.183,- Ft + ÁFA

A bérbeszámítási javaslat összesen 33.307.728,- Ft + ÁFA, azaz **bruttó 42.300.813,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a javasolt 33.307.728,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 42.300.813,- Ft felújítási költségnek a bérleti díjba – 48 hónap alatt – történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a Szent Benedek Gimnázium és Technikummal (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, képviselője: Halmi Gábor Péter igazgató) amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 693.911,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 693.910,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló tulajdonosi hozzájárulás kiadásához és a bérbeszámításhoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja

- az I. a) pont szerinti kérelem esetében a tulajdonosi hozzájárulás megadása, amely a Tisztelt Bizottság jóváhagyó döntése esetén pénzügyi fedezetet nem igényel.
- a I. b.) pont szerinti kérelem esetében a bérbeszámítási javaslat elfogadása. A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022 (II.24.) rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi,

Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: Vagyonügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja;
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez;
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. fejezet alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (VII.27.) számú határozata a

Budapest VIII. kerület, Práter utca 11-17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi nyilatkozat kiadásáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, a Budapest VIII. kerület Práter utca 11-17. szám alatti, 5586 m² alapterületű, felépítményes ingatlan (továbbiakban: iskola), valamint a Corvin Towers Kft. tulajdonában álló, de Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 50 éves haszonélvezeti jogával terhelt, 36374/0/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 32-38. szám alatti, 2. emeleti, 583 m² alapterületű, az iskola épületén keresztül megközelíthető, tornacsarnok céljára szolgáló helyiségre vonatkozó szennyvízhálózat és az ahhoz kapcsolódó vizesblokk cseréjéhez, az informatikai szakterem kialakításához valamint a pincei alapvezeték gépészeti, villamossági és építészeti felújításához hozzájárulás megadásához a Szent Benedek Gimnázium és**

Technikum (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, képviselője: Halmi Gábor Péter igazgató) részére.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, a Budapest VIII. kerület, Práter utca 11-17. szám alatti, 5586 m² alapterületű, felépítményes ingatlan (továbbiakban: iskola), valamint a Corvin Towers Kft. tulajdonában álló, de Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 50 éves haszonélvezeti jogával terhelt, 36374/0/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 32-38. szám alatti, 2. emeleti, 583 m² alapterületű, az iskola épületén keresztül megközelíthető, tornacsarnok céljára szolgáló helyiségre történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a Szent Benedek Gimnázium és Technikummal** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, képviselője: Halmi Gábor Péter igazgató), valamint a fenti bérbeadóra tartozó **felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához** – 48 hónap időtartam alatt – **33.307.728,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 42.300.813,- Ft összegben.**

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónap alatt havonta 693.911,- Ft + ÁFA, a 48. hónapban 693.910,- Ft + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti és a határozat mellékletét képező hozzájárulás kiadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2022. október 31.

3.) pont esetében: 2022. július 31.

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

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

Budapest, 2022. július 18.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA MB. IRODAVEZETŐ 

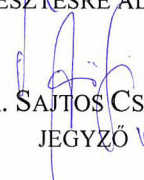
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

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



Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Alulírott Nováczki Eleonóra, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2022.(.....) számú határozata alapján

h o z z á j á r u l o k ,

hogy a **Budapest VIII. kerület Práter utca 11-17. szám** alatti, 5586 m² alapterületű, felépítményes ingatlan (továbbiakban: iskola), valamint a Corvin Towers Kft. tulajdonában álló, de **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** 50 éves haszonélvezeti jogával terhelt, 36374/0/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 32-38. szám alatti, 2. emeleti, 583 m² alapterületű, az iskola épületén keresztül megközelíthető, tornacsarnok céljára szolgáló helyiség** bérlője, a **Szent Benedek Gimnázium és Technikum** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, képviselője: Halmi Gábor Péter igazgató) a helyiség szennyvízhálózatának és az ahhoz kapcsolódó vizesblokk cseréjének, az informatikai szakterem kialakításának valamint a pincei alapvezeték gépészeti, villamossági és építészeti felújításának munkálatait elvégezze a 2022. május 24. napján benyújtott tervdokumentációk szerint.

Jelen nyilatkozat egyéb jogokat nem keletkeztet.

Budapest, 2022

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató