

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. február 1-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás megadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: kérelem

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, Baross utca 94. szám alatti 35524/0/A/35** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 62 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 94. számú épületben összesen 36 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiséget a **Szerencsejáték Zrt.** (székhely: 1015 Budapest, Csalogány u. 30-32.; cégjegyzékszám: 01-10-041628; adószám: 10580204-2-44; képviseli: Füleki Andrea Emese ingatlangazdálkodási csoportvezető) az 1998. augusztus 17. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján bérlő, **lottózó céljára**. A helyiség birtokába a bérlő pályázati eljáráson kívül jutott. A bérlőnek 2022. december 31. napjáig tartozása nem mutatkozik, jelenlegi bérleti díj előírása nettó **144.436,- Ft/hó + ÁFA**. A hatályos bérleti szerződés a bérlő részére közös költség fizetési kötelezettséget nem ír elő, de az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének összege: **12.915,- Ft/hó**.

A bérlő a helyiség gépészeti, villamossági és építészeti tartalmú felújítását és átalakítását kezdeményezte a korábban mellékelte dokumentációk szerint. A bérlő a szükséges településképi eljárást lefolytatta és bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő bruttó **30.674.405,- Ft** összegben.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 162/2022 (V.25) határozatában a beruházáshoz a hozzájárulást megadta és 287/2022 (VII.27) számú határozatában hozzájárult a **3.466.762,- Ft + ÁFA**, összesen: **4.402.788,- Ft** felújítási költségnek a bérleti díjba – 48 hónap alatt – történő beszámításához és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.

Vh

A fentiek kapcsán a tárgyi helyiséget bérlő Szerencsejáték Zrt. a 2022. november 9. napján kelt, jelen előterjesztés mellékletét képező kérelmében kezdeményezte, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződésük (amely konkrét felmondási időt nem tartalmaz, abban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. előírásainak irányadása került megjelölésre) – a helyiség teljes körű felújítására tekintettel a bérleti szerződés módosításra kerüljön oly módon, hogy a bérbeadó a bérleti szerződést (súlyos szerződésszegés esetét kivéve) a szerződés módosításának hatálybalépésétől 10 évig a határozott időre szóló bérleti jogviszony felmondására vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza, azaz a bérbeadó a bérleti jogviszonyt nem mondja fel, az a felek közös akaratával szüntethető csak meg.

A szerződés módosítása az Önkormányzatnak hátrányt nem okoz, mivel olyan bérlője van a helyiségnek, amelyik azt az aktuális jogszabályi előírásoknak, a szervezeti, működési brandnek megfelelően folyamatosan karbantartja, fejleszti, a bérleti díj fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz, a helyiségen több olyan fejlesztést hajtott végre, amelyek túl mutatnak a bérbeadói kötelezettségeken, városépítészeti szempontoknak megfelelnek, az utcakép javulásához hozzájárulnak.

A bérlő tájékoztatásra került, hogy a bérleti szerződésének módosításával közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, a közös költség aktuális összegéről az egyeztetés(ek) során tájékoztatásra került, annak fizetését elfogadta.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződés módosításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a tulajdonosi hozzájárulás megadása, a döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés meghozatalával az Önkormányzatot pénzügyi hátrány nem éri, mivel a jelenlegi bérlő stabil háttérrel rendelkezik, a helyiséget jól karbantartja, a bérbeadói kötelezettségeket meghaladóan jelentős összegű beruházásokat hajtott végre a helyiségben, ami hosszútávon kedvező az Önkormányzat számára mind a helyiség, mind a városkép tekintetében.

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 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 (továbbiakban: Helyiségrendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát jogosítja fel.

A Helyiségrendelet 24. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, 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 bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

A Helyiségrendelet 26. § (1) bekezdése alapján a rendelet hatályba lépésekor már fennálló, határozatlan időre szóló szerződés a bérlő írásbeli kezdeményezésére a 12-13. §-ban foglaltak, valamint e rendelet 2. melléklete alapján módosítható.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a hozzájárulás kiadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (II.01.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás megadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám alatti, 35524/0/A/35 helyrajzi számú, a tulajdoni lapon 62 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a Szerencsejáték Zrt. (székhely: 1015 Budapest, Csalogány u. 30-32.; cégjegyzékszám: 01-10-041628; adószám: 10580204-2-44; képviseli: Füleki Andrea Emese ingatlangazdálkodási csoportvezető) bérlővel kötött, határozatlan időtartamú bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy a felek a bérleti szerződés módosítás hatályba lépésétől számított 10 éven keresztül a határozott időre szóló bérleti jogviszonyra irányadó felmondási szabályokat alkalmazzák, így a bérleti szerződés csak – a súlyos szerződésszegés esetét kivéve – kizárólag a felek közös megegyezésével szüntethető meg.

- 2.) az 1.) pont szerinti helyiség bérleti szerződésének módosításával a Szerencsejáték Zrt. bérlőnek vállalnia kell a bérleti díj mellett, a társasházi közös költség helyiségre eső összegének fizetési kötelezettség teljesítését, a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítését, valamint az óvadék feltöltését.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti szerződés módosítás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) pont esetében: 2023. február 01. 2.) pont esetében: 2023. február 28.

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, 2023. január 25.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA 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

HL-03222. 11.17 *melléklet*

Vagyongazdálkodás

Feladó: Füleki Andrea Emese <Fuleki.AndreaEmese@szerencsejatek.hu>
Küldve: szerda 2022. november 9 15:43
Címzett: Nagy Andrea; Helyiség (Nagy Andrea); vagyongazdalkodas@jgk.hu
Másolatot kap: Kemecei György Zoltán; Simon-Fiala János Dr.; Anselmo Szabolcs András; Polgár Eszter; Marinovné Varga Éva Katalin
Tárgy: FW: HG/390/21/2022 FW: Baross u. 94. bérleti szerződés módosítása + bérbeszámítási megállapodás, Szerencsejáték Zrt. 29.
Mellékletek: SZRT. válaszlevél.pdf; Baross u. 94. bérleti szerződés módosítása + bérbeszámítási megállapodá.... (1,52 MB)

Tisztelt Irodavezető Asszony, kedves Andrea!

Megköszönve eddigi konstruktív együttműködésüket ezúton kezdeményezzük a Baross u. 94. szám alatt bérelt üzlethelyiségünk vonatkozásában annak rögzítését, hogy a bérlő által végzett teljeskörű felújításra tekintettel bérbeadó vállalja, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződést 10 évig nem mondja fel. Tudomásul vesszük, hogy ezen bérbeadói vállalás esetén a továbbiakban az eddig bérbeadó által megfizetett, havonta nagyságrendileg 13 000 Ft/hó társasházi közös költség társaságunkat terheli. Kérjük, a vonatkozó megállapodástervezetet előzetesen word formátumban részünkre megküldeni szíveskedjenek.

Az érdemi előzményeket csatoljuk.

Várjuk szíves visszajelzésüket a fentiek és a bérbeszámítási megállapodás kapcsán.

Segítő együttműködésüket köszönve, üdvözlettel:

Füleki Andrea Emese
ingatlangezsdálkodási csoportvezető
Beruházási és Üzemeltetési Főosztály
Gazdasági Igazgatóság



SZERENCSEJÁTEK ZRT



Jóváhagyott szerződés módosítás tervezet Zrt.	
Bérlő neve	Bérlési szám
Iktatási dátum	Iktatási szám
2022-11-14	HG/390-24/2022
Ügyintéző	
m.	

1015 Budapest, Csalogány u. 30-32.
Telefon: (+36) 1 201-6777; Fax: (+36) 1 212-9359
Mobil:
E-mail: fuleki.andrea@szerencsejatek.hu
www.szerencsejatek.hu

From: Helyiség (Nagy Andrea) <helyiseg@jgk.hu>
Sent: Wednesday, November 2, 2022 11:02 AM
To: Füleki Andrea Emese <Fuleki.AndreaEmese@szerencsejatek.hu>
Subject: HG/390/21/2022 FW: Baross u. 94. bérleti szerződés módosítása + bérbeszámítási megállapodás, Szerencsejáték Zrt. 29.

Kedves Andrea,

Mellékelten küldjük válaszlevelünket.

Bejelentésüket köszönjük, továbbra is készséggel állunk rendelkezésükre.

VK 5