

VIC/2-7/2023

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

11.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 11-17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan megkötött bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújítás elvégzésére adott határidő hosszabbítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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. **36381** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 11-17.** szám alatti, 5586 m² alapterületű, felépítményes ingatlan (a továbbiakban: iskola), valamint a Corvin Towers Kft. tulajdonában álló, de az 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 (a továbbiakban együtt: **Bérlemény**), melyek bérletére a **Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium** (székhely: 9090 Pannonhalma, Vár út 1.; adószám: 18039427-2-48; képviseli: Hardi Titusz főigazgató) bérlővel – mint jogelőd intézménnyel - 2013. április 30. napján kelt, 2028. április 30. napjáig tartó, határozott idejű bérleti szerződés jött létre, amelyet 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 bérlője a **Szent Benedek Gimnázium és Technikum** (1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, azonosító: 199042120, képviseli: Halmi Gábor igazgató).

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

A bérlemény birtokába a bérlő pályázati eljárás keretén belül jutott. A bérlőnek 2023. május 31. napjáig tartozása nem mutatkozik, jelenlegi bérleti díj előírása nettó 2.072.373,- Ft/hó + ÁFA.

A bérlő 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, melyben javasolta a tulajdonosi hozzájárulás megadását és a bérbeszámítás elfogadását 33.307.728,- Ft + ÁFA, azaz bruttó

ÉRKEZETT:
2023. JÚN 08., 15:40

Vh

42.300.813,- Ft összegben.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **291/2022. (VII. 27.)** számú döntése alapján a bérbeszámítási megállapodás 2023. február 20. napján aláírásra került. Halmi Gábor az iskola igazgatója a megállapodás aláírásával egyidejűleg kérvényt nyújtott be Társaságunk részére a bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújítási határidejének 2023. december 31. napjáig történő meghosszabbítása érdekében, tekintettel arra, hogy a munkálatokat a nyári iskolai szünetben lehet csak elvégezni.

A határidő hosszabbítás iránti kérelem okaként azt jelölték meg, hogy a munkálatok ideje alatt a tantermek és a vizesblokk egy részének a lezárására van szükség, valamint a munkavégzés (zaj, por) ellehetetlenítené a nevelő-oktató munkát.

A kérvény eddig azért nem került előterjesztésre, mert egyeztetések folytak az Önkormányzat és a Szent Benedek Gimnázium és Technikum között az Intézmény vagyongazdálkodásba történő vételéről, de erre vonatkozóan a 2023. május 24. napján történt megbeszélés során egyértelművé vált, hogy az álláspontok közeledésével is csak a távoli jövőben kerülhet sor a megállapodásra.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a tárgyi helyiség – bérbeszámítási megállapodásban foglalt – felújításának elvégzésére szóló határidő 2023. december 31. napjáig történő meghosszabbításához.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítási munkálataira rendelkezésre álló határidő módosításához bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérbeszámítás összege jóváhagyásra került, ugyanakkor a jelen határozati javaslat elfogadásával a bérbeszámítás időtartama kitolódik, ezáltal az eredeti döntéshez képest hosszabb költségvetési időszakot érint.

A bérbeszámítás fedezete az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 6/2022. (II.24.) önkormányzati rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1., 3.1.3.13., 3.1.3.20., 3.1.3.21. és 3.1.15.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 21. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A Kt. határozat 29. 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 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 határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (VI.14.)
számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 11-17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megkötött bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújítás elvégzésére adott határidő hosszabbításáról

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

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. **36381** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület Práter utca 11-17. szám alatti, 5.586 m²** alapterületű, felépítményes ingatlan felújítására vonatkozóan 2023. február 20. napján a **Szent Benedek Gimnázium és Technikum** (1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, azonosító: 199042120, képviseli: Halmi Gábor igazgató) bérlő és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött bérbeszámítási megállapodásban foglalt, a bérlőt terhelő felújítás elvégzésére megállapított 180 napos határidő 2023. december 31. napjáig történő meghosszabbításához.
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a jelen határozat 1.) pontja szerinti tájékoztatás

megküldésére a bérlő, **Szent Benedek Gimnázium és Technikum** (1083 Budapest, Práter u. 11., adószáma: 19308801-2-42, azonosító: 199042120, képviseli: Halmi Gábor igazgató) részére. A határidő meghosszabbítására, és a bérbeszámítási megállapodás módosítására a jelen határozat 1.) pontjában foglaltak alapján – egyoldalú nyilatkozattal – kerül sor. Jelen határozat a bérbeszámítási megállapodás mellékletét képezi.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. június 14., 2. pont esetében 2023. június 30.

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. június 7.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

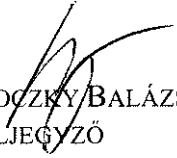
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKÓ BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

