

010/2-20/2023

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

3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 36. szám alatti, 36492/0/A/2 hrsz.-ú, Longinvest Tanácsadó Bt. által bérelt helyiség felújításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Érkezett: 2023 JÚN 22.	Szám: 02/175-h/2023
Melléklet:	Ügyintéző: Deák L. M. Előzmény: EA.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Tulajdonosi hozzájárulás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36.** szám alatti 36492/0/A/2 helyrajzi számú 95 m² alapterületű, utcai bejaratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A társasházban összesen 59 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 8 db albetét, amelyből 1 db lakás és 7 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad mértéke: 883/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a **Longinvest Tanácsadó Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S. utca 22. 1. em. 18; cégjegyzékszám: 01-06-727108; adószám: 20535669-2-42; képviseli: Molnár Annamária ügyvezető), aki a helyiséget kortárs galéria céljára használja. A bérlő a helyiséget a 2017. november 8. napján kelt határozott idejű (2022. december 31. napjáig tartó), majd a helyiség bérbeadása érdekében lefolytatott pályázat nyerteseként 2023. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig hatályos bérleti szerződés alapján használja. A bérlőnek a vízőrás helyiség vonatkozásában 2022. december 31. napjáig bérleti díj, valamint szemétszállítási díj hátraléka nem áll fenn. Jelenlegi bérleti díj előírása 185.300,- Ft/hó + ÁFA, valamint (vízőrás) közös költség fizetési kötelezettsége 13.328,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiséget a 2017. évben kelt bérleti szerződést megelőzően az Önkormányzat galéria céljára felújította, de ezek a munkálatok minőségben jelentősen elmaradtak egy galéria igény szintjétől, azok a műtárgyak tárolásához nem voltak megfelelőek. A bérlő az eddig fennálló bérleti jogviszonya alatt a szükséges munkálatokat elvégezte. A bérlő a helyiséget saját költségén kívánja a továbbiakban is felújítani, amelyhez a tulajdonos hozzájárulása szükséges. A vonatkozó kérelemben foglaltak alapján kizárólag bérleményen belüli felújítások (padlóburkolat csere, faljavítás, festés) elvégzése tervezett. Kérelmében a bérlő jelezte, hogy az értéknövelő munkálatok költségét a helyiség esetleges megvásárlása esetén a vételárban érvényesíteni szeretné.

A költségek vételárban történő jövőbeni érvényesítése a megtérítés lehetséges módja, amire az elidegenítés időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezések és az időmúlás és a fokozatos elhasználódás (avulás) figyelembevételével van lehetőség. A majdani vételárba történő beszámításról a munkálatok elvégzését megelőzően kell dönten.

Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodája a benyújtott dokumentációt véleményezte, amely szerint a glettelés, a festés valamint a salétrom mentesítés nem számolható elértéknövelő munkaként (azok nem adnak hosszútávú eredményt). Az Ingatlanszolgáltatási Iroda kizárólag a műgyanta burkolat beszámítására tett javaslatot bruttó **1.554.000,- Ft** összegben, 10 éves avulási idő figyelembevételével.

ERKEZETT
2023 JÚN 22. 14⁰⁰

Műgyanta burkolat	1.554.000,- Ft
Összesen	1.554.000,- Ft

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda tájékoztatása szerint a 10 éves avulást lineárisan, a hátralévő időre kell elszámolni, a vételi kérelem időpontjában készült ingatlanforgalmi értékbecslés alapján.

Előzőek alapján **javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását** az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36.** szám alatti, 36492/0/A/2 helyrajzi számú, 95 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, előterjesztés 1. számú mellékletét képező helyiség felújításával kapcsolatos kérelemben foglalt munkálatok saját költségen – a felújítási költségek jogviszony alatti megtérítése nélkül – történő elvégzéséhez a **Longinvest Tanácsadó Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S. utca 22. 1. em. 18; cégjegyzékszám: 01-06-727108; adószám: 20535669-2-42; képviseli: Molnár Annamária ügyvezető) részére.

Javasoljuk továbbá, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérlő által elvégzendő felújítási munkálatok 1.554.000,- Ft összegű költségének vételárba történő beszámításához– 10 éves elhasználódási, avulási figyelembevételével – abban az esetben, ha a tárgyi helyiség a bérlő kérelmére és részére a későbbiekben értékesítésre kerül.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásához 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 helyiség műszaki állapota az elvégzett munkálatokkal javulni fog.

Amennyiben a tárgyi helyiség értékesítésére a későbbiek során sor kerül, az elvégzett munkálatok költségének beszámítására az akkor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján, az avulás figyelembevételével kerülhet sor.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról), 3.1.3.13. (bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a szerződéskötési díj mérséklésről vagy elengedéséről), 3.1.3.20. (a átalakításhoz, bővítéshez, korszerűsítéshez hozzájárulás megadásáról a bérlő által elvégzett használatra alkalmassá tételről szóló megállapodáshoz, továbbá helyiség bővítéséhez), 3.1.3.21. (az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról) és 3.1.15.1. és 3.1.2.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) alpontjaiban foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 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.28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 36. szám alatti, 36492/0/A/2 helyrajzi számú Longinvest Tanácsadó Bt. által bérlet helyiség felújításához kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti, 36492/0/A/2 helyrajzi számú, 95 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a padlóburkolat cseréje, falakon a vizesedés megszüntetése, ismételt vizesedést megakadályozó munkálatok saját költségen történő elvégzéséhez a Longinvest Tanácsadó Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S. utca 22. 1. em. 18; cégjegyzékszám: 01-06-727108; adószám: 20535669-2-42; képviseli: Molnár Annamária ügyvezető) részére.
- 2.) hozzájárul, hogy a jelen határozat 1.) pontjában körülírt helyiség esetleges későbbi értékesítése esetén a bérlő, **Longinvest Tanácsadó Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S. utca 22. 1. em. 18; cégjegyzékszám: 01-06-727108; adószám: 20535669-2-42; képviseli: Molnár Annamária ügyvezető) által értéknövelésként elvégzett műgyanta burkolat készítés költségei (jelenlegi összege: bruttó 1.554.000,- Ft) az értékesítés időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezések és a vételi kérelem időpontjában készült ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a vételárba beszámításba kerüljön, 10 éves – lineárisan elszámolt – avulási idő figyelembevételével.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tulajdonosi hozzájárulás kiadására.
- 4.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 2.) pontban írott felújítási munkálatok elvégzését követően a ténylegesen elvégzett munkálatok ellenőrzésére, a bérlő részére kiállított számlák alapján a helyiség későbbi esetleges értékesítése esetén elszámolható kivitelezési költségek, átvétel időpontjában történő rögzítésére.

Felelős: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat polgármestere

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2023. június 28.


3.) pont esetében: 2023. július 31.

4.) pont esetében: a munkálatok készre jelentését követő 15 napon belül

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. június 21.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA

JEGYZŐ 


JÓVAHAGYTA:
VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1-72. melléklet



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

Ügyintéző: Antalóczy Zoltán
Telefon: 210-4928/615
e-mail: antaloczyz@jgk.hu
Tárgy: Értéknövelő beruházás
kérelem

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a Bérlő kérelmére tájékoztatom, hogy a Budapest, Bródy Sándor utca 36. 2. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, falak festésére, salétrom mentesítésére, glettelésére, valamint a galéria műgyanta burkolásának munkálatainak, a - Longinvest Bt. nevében Molnár Annamária által - benyújtott, a költségek elismerésére vonatkozóan a következőről:

A Bérlő kéri, hogy a helyiség értékesítése esetén az általa végrehajtott értéknövelő beruházás értékét vonják majd le a kialakított forgalmi érték szerinti vételárból.

A felsorolt munkálatokból, kizárólag a helyiség-galéria műgyanta burkolat létrehozása számíthat értéknövelőnek. A burkolat élettartama betonfelületeken nagyon tartós, de általában 10 év.

Az alábbi Bérlői feladatkörbe tartozó munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valósan elismerjük és javasoljuk, hogy értékesítés esetén értéknövelő beruházásként a vételárba elszámolásra kerüljön, 10 éves avulási idővel.

<u>Elszámolásra javasolt értéknövelő beruházás</u>	<u>br.anyag + br.munkadíj</u>
1. Helyiség-galéria műgyanta burkolat	1.554.000,-Ft
elszámolásra jav. értéknövelő beruházás összesen br.:	1.554.000-Ft

Megjegyzések az értéknövelő beruházás elszámolásához:

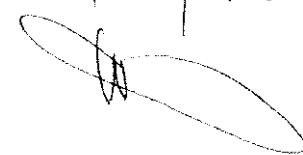
A 10 éves avulást lineárisan a hátralévő időre kell elszámolni, a forgalmi értékbecslés alapján. A fentebb felsorolt festés, és glettelés, valamint a salétrom mentesítés nem számolható el értéknövelőként, azok a Bérlő érdekkörébe tartoznak, és nem hosszútávú eredményt adnak.

Budapest, 2023. június 08.

Tisztelettel:

Kires Attila

Ingatlanszolgáltatási irodavezető

UF-138/2022


Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási igazgatóság
1084 Budapest Őr u. 8.

Molnár Annamária
Longinvest Tanácsadó Bt.
1088 Bródy Sándor u. 22. I/18.

KÉRVÉNY

Tisztelt Vagyongazdálkodási Igazgatóság!

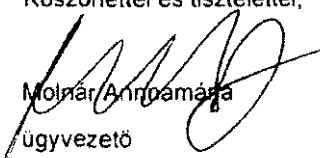
Ezúton kérném a jóváhagyásukat a meghosszabbított ingatlan bérleti szerződés alapján, a 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 36. számon lévő ingatlanon (36492/0/A/2 helyrajzi szám) a következő felújítások kivitelezéséhez:

1. Padló burkolat felújítása, amely megfelel a legmagasabb minőségi követelményeknek és a galéria kiállítóterének esztétikus megjelenést adna a jelenlegi foltos és rossz minőségű padló burkolat helyett (k. 1.554.000.-)
2. Falakon megjelent salétromos foltok lejavítása (k. 220.000.-)
3. Falak tisztasági festése (k. 150.000.-)

Amennyiben a későbbiekben eladásra kerülhet sor, kérem ezen felújításokat és annak költségeit vegyék figyelembe amennyiben bérlőként lehetőségem lesz a későbbiekben az ingatlant megvásárolni.

Bízva szives együttműködésükben és a kért felújítások engedélyezésében várom visszajelzésüket,

Köszönettel és tisztelettel,


Molnár Annamária
ügyvezető


5



2. sz. melléklet

☼ VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG ☼

Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Alulírott dr. Szirti Tibor, 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, Ór 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/2023. (VI. 28.) számú határozata alapján

h o z z á j á r u l o k ,

a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36.** szám alatti, 36492/0/A/2 helyrajzi számú, 95 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a padlóburkolat cseréje, falakon a vizesedés megszüntetése, ismételt vizesedést megakadályozó munkálatok saját költségen történő elvégzéséhez a bérlő, **Longinvest Tanácsadó Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S. utca 22. 1. em. 18; cégjegyzékszám: 01 06 727108; adószám: 20535669-2-42 képviseli: Molnár Annamária) részére.

A bérlő a munkálatok költségének bérleti díjban történő megtérítésére sem a bérleti jogviszony alatt, sem annak megszűnése esetén (ide nem értve a helyiség későbbi elidegenítését) nem tarthat igényt semmilyen jogcímen.

Amennyiben a helyiség a bérlő részére értékesítésre kerül, úgy az elvégzett munkálatok értéke, az elidegenítés időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezések alapján, 10 év avulás figyelembevételével kerül a vételárban érvényesítésre.

Jelen nyilatkozat egyéb jogokat nem keletkeztet.

Budapest, 2023.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató