



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd u. 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd u. 11.** szám alatti **36677/0/A/29** hrsz-ú, tulajdoni lapon 216 m² alapterületű utcai bejáratú, pince szintű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 55.460,- Ft/hó.

Az ingatlan a társasház pincéjében helyezkedik el, mely a Rökk Szilárd utcából önállóan közelíthető meg. Az ingatlan több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott. A helyiségek

belmagassága 3,14 méter. A belső tér 1,5-2 éve felújításra került, melynek során a komplett aljzat beton, falazat, világítás, villanszerelés, levegőztető hűtő-fűtő rendszer került beépítésre légtechnikával. A szaniterek, a burkolatok, és a nyílászárók cseréje is megtörtént a Bérlő költségén. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. Vízára, villanyóra van. A használati meleg-víz elektromos üzemelésű villanybojler adja.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 1191/2015. (XI.23.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti helyiséget bérbe adja az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin) részére, 2020. december 31. napjáig, **próbaterelem, klubhelyiség céljára**. A bérleti szerződés 2015. december 9. napján került aláírásra. Bérlő a helyiség birtokába pályázaton kívül jutott. A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 64.696,- Ft tartozása mutatkozik. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **50.760,- Ft/hó** + ÁFA, amely a civil szervezetként megállapított kedvezményes összeg.

Bérlő 2020. október 19. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását határozott 5 éves időre, **próbaterelem, klubhelyiség céljára**. **A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.**

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. október 7. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. október 15. napján jóváhagyott, és 2020. július 2. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 57.130.000,- Ft** (264.491,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a Képviselő-testület határozatában nem nevesített tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 285.650,- Ft**.

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, 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 időtartamaként 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 előtt keletkezett, és 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 terhelne 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.

A bérlő 2020. november 16-án kérte, hogy az óvadékfizetési kötelezettségét a tulajdonos 500.000,- Ft-ra mérsékelje, tekintettel arra, hogy a 285.650,- Ft-hoz kapcsolódóan – a korábban megfizetett 181.000,- Ft óvadékot is figyelembe véve – 907.327,- Ft lenne, amely aránytalanul magas fizetési kötelezettséget keletkeztetne.

Javasoljuk a megállapított bérleti díjhoz kapcsolódó óvadékfeltöltési kötelezettség mérséklését 500.000,- Ft-ra, tekintettel arra, hogy a bérlő az elmúlt években felújításokat végzett az ingatlanon, és egy alkalommal se volt szükség a már megfizetett óvadék felhasználására. A felújításokat (teherhordó beton készítése, aljzatbeton készítése, vakolat leverése 2 m magasságig, szárítóvakolat 2 m magasságig, vakolatjavítás, lapburkolatok bontása, cseréje, parketta javítás, bitumenes lemezszigetelés, technológiai szigetelés, üzemi víz elleni szigetelés) a bérlő a bérbeadással egyidőben kötött megállapodás alapján végezte el, amelynek összege a bérbeadáskor 1.059.699,-Ft-ot tett ki.

Javasoljuk a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin) a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 29. pontja alapján **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában **50.760,- Ft/hó**) **összegével megegyező bérleti díj + ÁFA + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén, amennyiben a tisztelt Képviselő-testület a bérlő részére a kedvezményt biztosítja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. *javaslat az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjának 2020. évre történő engedélyezésére tárgyú előterjesztésében foglaltak szerint.* A szerződés meghosszabbítását határozott időre, 2025. december 31. napjáig javasoljuk, **próbaterelem, klubhelyiség céljára.** Amennyiben a bérlő Képviselő-testület határozatában foglaltakat nem teljesíti, úgy a bérleti díja a tárgyév január 1. napjától kezdődően a Képviselő-testületi határozatban meghatározottak szerinti bérleti díj (a határozathozatal időpontjában: 285.650,- Ft/hó + ÁFA), valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik. A szerződés megkötésének feltétele az 500.000,- Ft összegű óvadékfeltöltés megfizetése, a hatályosulásának feltétele, hogy a bérlő egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását vállalja.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveinek Szerkezeti 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

szolgáltató 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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarországon egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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.) számú 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 döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

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, 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 bérbeadási jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról 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 szerződésszerűen, 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 Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a Kt. határozatban nem nevesített tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értébecslés
2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2020. (XII. 03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

A)

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. szám alatti 36677/0/A/29 hrsz-ú, tulajdoni lapon 216 m² nagyságú, utcai bejáratú, pince szintű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin), 2025. december 31. napjáig, **próbatere, klubhelyiség tevékenységre, a mindenkori közös költség + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén. Amennyiben a bérlő Képviselő-testület határozatában foglaltakat nem teljesíti, úgy a bérleti díja a tárgyév január 1. napjától kezdődően a Képviselő-testületi határozatban meghatározottak szerinti bérleti díj (a határozathozatal időpontjában: 285.650,- Ft/hó + ÁFA), valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegére emelkedik. A szerződés megkötésének feltétele az 500.000,- Ft összegű óvadékfeltöltés megfizetése, a hatályosulásának feltétele, hogy a bérlő egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását vállalja.
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 500.000,- Ft-ra mérsékelt óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2020. december 31.

Vagy

B)

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. szám alatti 36677/0/A/29 hrsz-ú, tulajdoni lapon 216 m² nagyságú, utcai bejáratú, pince szintű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin), 2025. december 31. napjáig, **próbaterelem, klubhelyiség tevékenységre, 285.650,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 500.000,- Ft-ra mérsékelt óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2020. december 31.

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

Budapest, 2020. november 24.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök