

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 13.

2.) felkéri a 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. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 31.

A Bizottság létszáma – Gondos Judit távozásával – 12 főre változott.

Napirend 4.4. pontja: Az Országgyűlés Hivatala bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Farkas Örs - vagyongazdálkodási igazgató

Vörös Tamás

4.4-es napirend vitáját megnyitja. Megadja a szót Jakabfy Tamás képviselőnek.

Jakabfy Tamás

Nemrég volt a képviselő-testületi ülésen a versenyeztetési szabályzatuk változtatásának a vitája, ami abból állt, hogy államháztartási szervezetekkel, amikor bérlőként jelentkezik, akkor egyszerűsített feltételeket tudnak adni bizottsági eseti döntésre. Most ez az első ilyen eset, amikor ilyen döntésnek a meghozatalára készülnek, feltételezte azt, hogy nem a levegőbe gyártották ezt a szabályzat-változtatást, hanem már réges-rég folyamatban vannak ilyen tárgyalások, és lehetett tudni, hogy például ez a helyiség már két éve ilyen eljárás alatt van. Első kérdése, hogy sorolják fel pontosan azokat a pontokat, amelyekben eltérnek a versenyeztetési szabályzatnak a főszabályától, itt az Áht. szervezet miatt, van ebből egy pár, ami eleve bele van foglalva a határozati javaslatba, kérdezi, hogy vannak-e olyan pontok, amelyek nincsenek a határozati javaslatba foglalva, de eltérés a versenyeztetési szabályzattól.

Vörös Tamás

Köszöni a kérdést, megadja a szót Farkas Örsnek.

Farkas Örs

Nem a versenyeztetési szabályzat módosítását érinti ez, hanem a bérbeadási rendeletet módosították e szerint. Összesen 3 olyan pont van, ahol eltérés van az általánosan elfogadott standard szerződésmintához képest. Az egyik, az infláció alkalmazása, tekintettel arra, hogy az Országgyűlés Hivatala kérte, neki nincs arra módja, hogy a szerződés időtartama alatt eltérjen a fixen megállapított bérleti díjtól, úgy ítélték meg, hogy ennek olyan üzleti hatása a jelenlegi inflációs számok mentén nem várható, hogy az elkövetkezendő két évben ebből komolyabb gazdasági hátrány érje az Önkormányzatot, ezért ezt befogadták. A másik ilyen javaslata az Országgyűlésnek a karbantartási kötelezettségnek a kérdése volt, itt úgy állapodtak meg az Országgyűléssel, és erről tesznek javaslatot a szerződésben, hogy mivel az

Országgyűlés nem tud vállalni olyan jellegű felújítási kötelezettséget, amit a bérlőnek a lakástörvény szerint vállalnia kell, ezért egy átalány megfizetésével megfizeti a bérbeadónak azt a vélelmezhető költséget, ami ezalatt az időszak alatt várhatóan jelentkezni fog. Személyes megítélése szerint valamivel az Országgyűlés ezt fölül tervezte az Önkormányzat javára. A harmadik eltérés azok az országgyűlési törvényből vonatkozó törvényi kötelezettségek, amit a bérlőnek kötelessége megjelentetni a szerződésben, ez a szerződés tartalmát nem befolyásolja, mert a Ptk. alapvetően rendelkezik ezekről az esetekről. Az országgyűlési törvényhez alkalmazkodva stilisztikai javítások, amik nem befolyásolják üzletileg a szerződésnek a tartalmát.

Vörös Tamás

Megadja a szót Jakabfy Tamás képviselőnek.

Jakabfy Tamás

Köszöni, hogy ezeket elmondta. Nyilván már két éve folytatják ezeket a tárgyalásokat, feltételezi, hogy amikor ezt a szabályzatot változtatták, és erre rákérdezett, már akkor is el tudták volna ezeket mondani. Egyelőre hagyják ezt a témát, és ugorjanak át a bérleti díj kérdésére, ez a helyiség azért nem üres, nem azért, mert ne lenne rá kereslet, feltételezi, hogy a József körúton kivették volna az utóbbi két évben, hanem egyszerűen azért, mert már több mint két éve nem adják ki, mert várják ennek a szituációnak a megoldódását. Így most kialakult az, hogy 279133 forint a számított bérleti díj, és mivel nekik már kiesett két évnyi bérleti díjuk, nem gondolja, hogy indokolt lenne az, hogy jelentősen lefelé térjenek el ettől a bérleti díjtól, 160 ezer forint, körülbelül 40%-kal a számított bérleti díj alá kerülnek ezzel az engedménnyel, ami biztos, hogy nem indokolt, már csak azért sem, mert elég nagy kiesett bérleti díjuk van az utóbbi két évről, és nyilván még a helyiség állapota is romlott azóta. Javasolja, hogy a számított bérleti díjon hagyják jóvá ezt a bérbeadást.

Vörös Tamás

Bár nem tartja magát a József körúti ingatlanpiaci helyzet szakértőjének, de azért a József körút és általában a nagykörútnak az ingatlanpiaci helyzete egyáltalán nem olyan rózsás, mint, amit Képviselő Úr elmondott. Közhelyszámba megy, hogy az elmúlt 20 évben az ingatlanok értéke mennyit esett, és a struktúrája a körutaknak általában hogyan változott meg, és ha végigsétál Képviselő Úr csak a József körúton, akkor látni fog egy csomó olyan helyiséget, ami nem önkormányzati tulajdonban van, és mégis üresen áll, ő óvatos lenne ezekkel a sommás kijelentésekkel. Azért szerette volna ezt hozzátenni, hogy ne az maradjon meg a jegyzőkönyvben, hogy a terület legértékesebb, legcsodálatosabb ingatlanáról beszélnek, mert ez távolról sincsen így. Megadja a szót Farkas Örsnek.

Farkas Örs

Az ok, amiért javaslatot tesznek az alacsonyabb bérleti díjra, az, hogy az Országgyűlés Hivatala közfeladatot lát el, nyilván nem eshet ugyanaz alá az elbírálás alá, mint egy profitorientált gazdasági társaság. Itt ebben a helyiségben nem üzleti tevékenységet fog folytatni a bérlő, hanem közfeladatot fog ellátni. Emiatt javasolják (a saját rendeletük ennél alacsonyabb bérleti díjat is engedélyezne) a bérlő által meghatározottat elfogadni.

Vörös Tamás

Megadja a szót Jakabfy Tamás képviselőnek.

Jakabfy Tamás

Megismétli, két éve üresen áll ez a helyiség, mert jelentkezett a bérlő, és nem tudta kivenni, emiatt nem volt rajta az üres helyiség-listán sem, két évig, ha valaki ki akarta volna venni, valami gazdasági társaság, akkor sem tudta volna kivenni, mert nem szerepeltették az üres helyiség-listán. Ismételheti Vörös Tamás Képviselő Úrnak az előző napirendi pontban elmondott érvelését a számított értéken történő bérbeadásról, de mindenki hallotta, mindenki úgy szavazott, ahogy akkor szavazott, véleménye szerint az a minimum, hogy a számított bérleti díjon adják ki, még ekkor is, ezt a kétévnyi ex-lex állapot által okozott bérleti díj kiesést elbukta az Önkormányzat. Módosítóként szeretné az előző javaslatát feltenni.

Vörös Tamás

Rendben. Bármilyen meglepően hangzik, az Önkormányzat rengeteg kérdésben differenciál a kérelmezőknek a személye, jellege és funkciója között, akár csak a közterületi hasznosításnál egészen más vonatkozik mondjuk egy kórház, vagy egy szociális intézmény kérésére, mint egy forprofit szervezetére. Ráadásul tényleg nem akarja lebecsülni a HÍV-HAT NON STOP Kft.-nek az országban betöltött jelentőségét és szerepét, de egyvalami biztos, az Országgyűlés Hivatala ilyen szempontból egészen más elbírálást érdemel, és ha nem is érdemel, de más elbírálás alá esik automatikusan. Közfeladatot lát el, és olyan igényeket elégít ki, ami Magyarországon az államigazgatás működését lehetővé teszi. Szeretné felhívni a figyelmet, hogy számtalan olyan esetben, amikor állami szerv kért az Önkormányzattól bizonyos szolgáltatásokat, vagy bizonyos kérvényekkel élt akár tulajdonról, akár parkolóhelyről, akkor a Bizottság más elbírálás alá vette, ha a Munkaügyi Hivatal szeretne parkolóhelyeket, mint az, hogy ha XY Kft., azért, mert ha nem így járnak el, akkor valamilyen módon akadályozzák az államigazgatás működését. Lehet azt mondani, hogy mindent kérjenek piaci alapon, de nyilván fordítva se azt várják el, hogy amikor az Önkormányzat valamilyen kérelemmel él adott esetben, akkor úgy tekintsenek rá, mint ha egy Kft. kérné. Itt közpénz egyik zsebből a másik zsebbe történő pakolásáról van szó, lehet azt mondani, hogy az Önkormányzat külön gazdálkodik, ám ebben az esetben is, és olyan szervezetek esetében is, amiket egész egyszerűen hasznosnak vélnék, adnak például bérleti díj kedvezményt, bizonyos ingatlanok esetében. Az Önkormányzat igenis differenciál, igenis megnézi, hogy az adott szervezet mivel foglalkozik, és olyan árszabást ad, ráadásul ebben a konkrét esetben nem lát semmiféle olyan indokot, amit Képviselő Úr elmondott, hogy elképesztően rosszul járna az Önkormányzat, sőt azt látja, hogy egy biztos partner. Egy Kft. esetében ezt sokszor nehezen tudják elmondani, de az Országgyűlési Hivatal nem az a bérlő, aki el fog tűnni fél év múlva, hanem alapvetően egy biztos partner, és kivesz egy ingatlant finoman szólva is vállalható árért. Kéri, hogy ne tegyenek úgy, mint ha az XY Kft. és az Országgyűlési Hivatal ugyanolyan funkcióval és társadalmi haszonnal lenne jelen a kerületben, mert ez nem igaz. További kérdés, hozzászólás hiányában vitát lezárja. Először Jakabfy Tamás Képviselő Úr módosító indítványát teszi fel szavazásra, mely szerint a Bizottság számított nettó havi bérleti díj, azaz 279.133,- Ft összegben járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinten (87 m²) és a pincszinten (68 m²), összesen 155 m² nagyságú területen elhelyezkedő, üres, önkormányzati tulajdonú, üzlet, iroda megjelölésű ingatlan bérbeadásához az Országgyűlés Hivatala részére.

Megállapítja, hogy a Bizottság 4 igen, 8 nem, 0 tartózkodással a módosító indítványt elutasította.

**628/2016. (VI.13.) sz. Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata
(4 igen, 8 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem fogadja el Jakabfy Tamás módosító indítványát, mely szerint a számított nettó havi bérleti díj, azaz 279.133,- Ft összegben járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinten (87 m²) és a pinceszinten (68 m²), összesen 155 m² nagyságú területen elhelyezkedő, üres, önkormányzati tulajdonú, üzlet, iroda megjelölésű ingatlan bérbeadásához az Országgyűlés Hivatala részére.

Vörös Tamás

Szavazásra bocsátja az eredeti határozati javaslatot:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinten (87 m²) és a pinceszinten (68 m²), összesen 155 m² nagyságú területen elhelyezkedő, üres, önkormányzati tulajdonú, üzlet, iroda megjelölésű ingatlan bérbeadásához az Országgyűlés Hivatala részére, a tényleges használó megbízatásának megszűnéséig terjedő időszakra, iroda céljára, 160.000,- Ft/hé + ÁFA bérleti díjon, 53.543,- Ft/hó + ÁFA közüzemi díj (szemétszállítási, víz- és csatornadíj, villany- és gázszolgáltatás díja) átalány megállapításával oly módon, hogy a bérlő a bérleti díjat utólag, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

- 2.) **hozzájárul**, hogy a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, önkormányzati tulajdonú üzlet, iroda megjelölésű ingatlan tekintetében a bérleti jogviszony első huszonnégy hónapjában ne kerüljön érvényesítésre a bérleti díj inflációs emelése.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

- 3.) **hozzájárul**, hogy az Önkormányzat vállalja a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, önkormányzati tulajdonú üzlet, iroda megjelölésű ingatlan tekintetében a karbantartási, felújítási munkálatok elvégzését, melynek ellentételezéseként a bérlő 25.317,- Ft/hó + ÁFA átalánydíjat fizet, melynek megfizetésére a bérleti díj teljesítésére vonatkozó szabályok az irányadók.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

- 4.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (4) pontja alapján eltekint az óvadék fizetési kötelezettségtől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 13.

- 5.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 13.

- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés megkötésére a határozat 1-5.) pontjaiban foglalt tartalmi elemek figyelembevételével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 31.

Vörös Tamás

Megállapítja, hogy a Bizottság 9 igen, 2 nem, 1 tartózkodással a határozatot elfogadta.

629/2016. (VI.13.) sz. Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata (9 igen, 2 nem, 1 tartózkodás szavazattal)

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinten (87 m²) és a pinceszinten (68 m²), összesen 155 m² nagyságú területen elhelyezkedő, üres, önkormányzati tulajdonú, üzlet, iroda megjelölésű ingatlan bérbeadásához az Országgyűlés Hivatala részére, a tényleges használó megbízatásának megszűnéséig terjedő időszakra, iroda céljára, 160.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, 53.543,- Ft/hó + ÁFA közüzemi díj (szemétszállítási, víz- és csatornadíj, villany- és gázszolgáltatás díja) átalány megállapításával oly módon, hogy a bérlő a bérleti díjat utólag, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 13.

- 2.) **hozzájárul**, hogy a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, önkormányzati tulajdonú üzlet, iroda megjelölésű ingatlan tekintetében a bérleti jogviszony első huszonnégy hónapjában ne kerüljön érvényesítésre a bérleti díj inflációs emelése.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 13.

3.) **hozzájárul**, hogy az Önkormányzat vállalja a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, önkormányzati tulajdonú üzlet, iroda megjelölésű ingatlan tekintetében a karbantartási, felújítási munkálatok elvégzését, melynek ellentételezéseként a bérlő 25.317,- Ft/hó + ÁFA átalánydíjat fizet, melynek megfizetésére a bérleti díj teljesítésére vonatkozó szabályok az irányadók.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

4.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (4) pontja alapján eltekint az óvadék fizetési kötelezettségtől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

5.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés megkötésére a határozat 1-5.) pontjaiban foglalt tartalmi elemek figyelembevételével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. július 31.

Napirend 4.7. pontja: A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 7. fszt. 1. szám alatti, 36446/0/A/1 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Farkas Örs - vagyongazdálkodási igazgató

Vörös Tamás

4.7-es napirend vitáját megnyitja. Megadja a szót Jakabfy Tamás képviselőnek.

Jakabfy Tamás

Jól látja, hogy a Gyulai Pál utcában alig több mint fél éve bérlő ezt a helyiséget, aki most meg szeretné venni? Mert ha jól látja, ilyen esetekben nem szokták még eladni.

Vörös Tamás

Megadja a szót Farkas Örsnek.

Farkas Örs

Képviselő Úr jól látja. A saját rendeletük 3 hónapot köt ki erre, annak megfelel a vételi kérelem.