

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

**Tárgy: Hódl István Csabáné egyéni vállalkozó bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Kun u. 11. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34746/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kun u. 11.** szám alatti, **46 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

Hódl István Csabáné egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolványszáma: ES-005354; nyilvántartási szám: 3759038; adószáma: 61806063-1-42) 2012. szeptember 12-én határozott idejű (2017. december 31.) bérleti szerződést kötött a fenti helyiségre, szépségszalón (fodrászat, kozmetika) céljára. A bérleti szerződés megkötésekor a bérlő 127.420,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Az iratanyagban fellelhető dokumentáció, valamint a 2010. február 08-án készült birtokbavételi jegyzőkönyvben az szerepelt, hogy a helyiség rossz műszaki állapotú, jelentős felújítást igényel, a jelenlegi műszaki besorolás szerint (2) volt.

A bérlő bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, amelyhez mellékelte a fenti helyiség felújítására vonatkozó 2.052.900,- Ft összegű költségvetését, és kéri a bérbeadó helyett elvégzendő munkálatok ellenértékének bérbeszámítását a bérleti díjba.

### II. A betervezés indoka

A bérbeszámítás engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

### III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **35.349,- Ft/hó + Áfa.**

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **10.668,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a bérlőnek 2013. szeptember 30. napjáig lejárt határidejű bérleti- és személyszállítási díj hátraléka nincs. A bérlő mindig határidőben és pontosan fizet.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája nettó 917.642,- Ft (bruttó: 1.165.405,- Ft) összeg bérbeszámítását javasolta a beadott költségvetés alapján.

|                                | Anyag        | Díj                   |
|--------------------------------|--------------|-----------------------|
| 1. Bontás, eltakarítás:        | 15.000,- Ft  | 104.658,- Ft          |
| 2. Építőmesteri munkák:        | 354.045,- Ft | 125.000,- Ft          |
| 3. Elektromos szerelések:      | 154.071,- Ft | 122.250,- Ft          |
| 4. Épületgépészeti szerelések: | 0,- Ft       | 6.000,- Ft            |
| Nettó:                         | 523.116,- Ft | 357.908,- Ft          |
| Szállítási költség 7%:         | 36.618,- Ft  | 0,- Ft                |
| <b>Összesen nettó:</b>         |              | <b>917.642,- Ft</b>   |
| <b>Áfa (27%):</b>              |              | <b>247.763,- Ft</b>   |
| <b>Összesen bruttó:</b>        |              | <b>1.165.405,- Ft</b> |

### IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája által leigazolt bruttó **1.165.405,- Ft (917.642,- Ft + 247.763,- Ft Áfa)** összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését Hódl István Csabánéval, amennyiben a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a felújítás során elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, növeli a helyiség értékét, továbbá a bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely a 11602 cím – kötelező feladat – dologi kiadásokon belül a Bérbeszámítás előirányzaton rendelkezésre áll.

A határozati javaslat elfogadása a 2013. évre tervezett bérleti díj előirányzat várható teljesülését nem befolyásolja.

#### **VI. Jogszabályi környezet ismertetése**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény 10.§ (3) bekezdése értelmében a feleknek meg kell állapodniuk abban, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű bérmérsékletre tarthat igényt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 41. § (1) bekezdése értelmében, ha a bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatokat, a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíttathatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A (2) bekezdés a) pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint a munkálatok elvégzésének határidejéről írásban megállapodik. Ezen paragrafus h) pontja értelmében a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámolja a bérbeadó részére. A Rendelet 42. § (1) bekezdése értelmében a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlő számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

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

#### **Határozati javaslat**

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a Hódl István Csabáné egyéni vállalkozó által bérelt Budapest VIII., 34746/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Kun u. 11. szám alatt található, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai,

földszinti nem lakás célú üzlethelyiség felújításához, továbbá hozzájárul a Hödl István Csabáné egyéni vállalkozóval történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó **1.165.405,- Ft (917.642,- Ft + 247.763,- Ft Áfa)** összegben, amennyiben a bérlő a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Felelős: Kiszalu Kft ügyvezető igazgatója

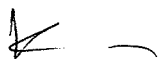
Határidő: 2013. október 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kiszalu Kft

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

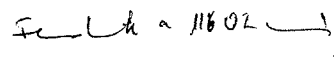
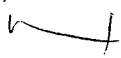
Budapest, 2013. október 08.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

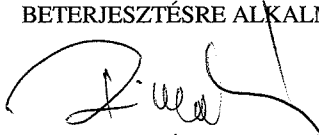
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

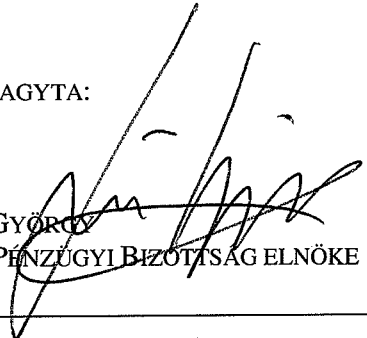
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 OKT 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE