

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 24-i ülésére

**Tárgy: Varga Virág Andrea egyéni vállalkozó bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 17. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 17. szám alatti, 36466/0/A/3** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő, **18 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel. A helyiségben ideiglenes szerkezetű galéria található, így a teljes hasznos alapterület 31 m<sup>2</sup>.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. április 15-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség megfelelő állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A földszint és pincei födém között mintegy 1 m<sup>2</sup> területen a födém megerősítése szükséges.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1102/2013. (X. 07.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul az utcai bejáratú földszinti, galériás helyiség bérbeadásához Varga Andrea Virág egyéni vállalkozó részére, határozatlan időre 30 napos felmondással, ruházati és cipő kereskedelmi üzlet céljára, 42.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Varga Andrea Virág egyéni vállalkozó a fenti helyiségre a bérleti szerződést nem kötötte meg, mert idő közben bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájához. Az Iroda a beadott költségvetés alapján bruttó **317.405,- Ft (nettó 249.925,- Ft + 67.480,- Ft Áfa)** összeg elszámolására tett javaslatot. A bérbeszámításra javasolt összegben szerepel a kérelmező által vállalt engedély nélküli pince felőli födém áttörés megszüntetése is az alábbi részletezés alapján:

1. Vakolat leverés:	29.825,- Ft
2. Oldalfalak vakolása:	75.500,- Ft
3. Födém elkészítése:	88.300,- Ft
4. Üvegezés:	56.300,- Ft
Összesen:	249.925,- Ft nettó összeg

Tekintettel arra, hogy a 2013. évi költségvetésben biztosított bérbeszámítási keretösszeg kiürült, a kérelem tárgyalására a 2014. évi költségvetés elfogadásáig nem volt lehetőség.

### II. Beterjesztés indokolása

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

### II. Tényállási adatok

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.349,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2013. augusztus 30-án készített értékbecslése szerint a 36466/0/A/3 hrsz-ú, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 6.400.000,- Ft.**

A kérelemre történő bérbeadás esetén a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj: **42.667,- Ft.**

### **III. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája által javasolt bruttó **317.405,- Ft (249.925,- Ft + 67.480,- Ft Áfa)** összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését Varga Virág Andrea egyéni vállalkozóval a földem megerősítés vállalásával, amennyiben a bérleti szerződést megköti, továbbá amennyiben a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Javasoljuk a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1102/2013. (X. 07.) számú határozatában foglaltak fenntartását, ugyanis ezidáig azért nem lehetett a bérlő kérelmét előterjeszteni, mert a 2013. évi költségvetésben nem volt már keret a bérbeszámítás fedezetére, a 2014. évi költségvetés pedig még nem került elfogadásra.

### **IV. 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 2014. évi átmeneti költségvetési terven belül a Bérbeszámítás előirányzaton rendelkezésre áll.

A határozati javaslat elfogadása a 2014. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

### **V. 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 beszámíthatja 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 továbbszámlázza 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 vagyongazdálkodó 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

- 1.) **hozzájárul** Varga Andrea Virág egyéni vállalkozó által bérbe venni kívánt Budapest VIII., 36466/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Somogyi B. u. 17. szám alatt található, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti galériás nem lakás célú üzlethelyiség felújításához, továbbá hozzájárul a Varga Andrea Virág egyéni vállalkozóval történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a födém megerősítés vállalásával, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó **317.405,- Ft (249.925,- Ft + 67.480,- Ft Áfa)** összegben, amennyiben a bérlőjelölt a bérleti szerződés megkötésére, a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazololja a teljesítést.
- 2.) **fenntartja** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság **1102/2013. (X. 07.)** számú határozatában foglaltakat azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. március 3.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2014. február 11.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

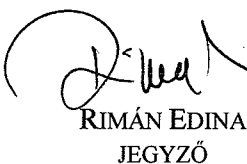
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2014 FEBR 18.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE