

Előterjesztő: Kisfalu Kft

55. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A DIAPLAST Műanyagfeldolgozó Szövetkezet bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII., Koszorú u. 30. szám alatti bérleményre vonatkozóan

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Koszorú u. 30.** szám alatti, 35515 hrsz-ú ingatlan, amelyet a DIAPLAST Műanyagfeldolgozó Szövetkezet (székhely: 1086 Budapest, Koszorú u. 30.; adószám: 10152555-2-42; képviselő: Szentistváni Ferenc Dezső) a 2007. november 14-én módosított határozatlan idejű bérleti szerződés alapján bérel. A Budapest VIII., Koszorú u. 30. szám alatt található összesen 1397 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló felépítményes telekingatlan bérleményt az 1986. január 13. napján kelt, még az összesen 502 m² alapterületű műhely rendeltetésű bérleményt az 1982. június 25. napján kelt bérleti szerződés alapján bérelték. A 2007. november 14-én kelt bérleti szerződés módosításban a műhely és a telek bérlemény együttesen került bérbeadásra.

A bérleti szerződés módosítás alapján a DIAPLAST Műanyagfeldolgozó Szövetkezet bérleti díj előírása: 140.000,- Ft + áfa/hó, amely összeg minden év január 1-jével az előző évi fogyasztói árindex nagyságával azonos mértékben növekedhet. Fentiek alapján a bérleti díj jelenleg **178.311,- Ft + Áfa/hó.**

A Koszorú utcában a Fővárosi Gázművek a gáz-gerinc vezetéket cserélte. A munka elkészülte után az utcában minden gáz-csatlakozó vezetéken nyomáspróbát végeztek. Tárgy szerinti bekötésen a földi csatlakozó vezeték tömörítetlen volt, ezért a gázszolgáltatást megszüntették.

II. A betérjesztés indoklása:

A bérbeszámítással kapcsolatos döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. Tényállás:

A Diaplast Műanyagfeldolgozó Szövetkezet kérelmet nyújtott be, amelyben az alábbi felújítási, javítási munkák költségeinek beszámítását kérik a bérleti díjba.

Kérelméhez benyújtásra került a tervezett karbantartási és felújítási munkáinak ismertetése. Az ismertető, az alábbi nettó összegeket és felújítási, javítási munkálatokat tartalmazza:

| | anyag | díj |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1. ideiglenes segédszerkezetek: | 1.920,- Ft + Áfa | 1.520,- Ft + Áfa |
| 2. burkolatbontás-helyreállítás: | 45.565,- Ft + Áfa | 31.409,- Ft + Áfa |
| 3. földmunka: | 50.280,- Ft + Áfa | 107.271,- Ft + Áfa |
| 4. felépítmény: | 91.376,- Ft + Áfa | 271.767,- Ft + Áfa |
| 5. tervezés: | 0,- Ft + Áfa | 50.000,- Ft + Áfa |
| 6. gázmű költségterítések: | 0,- Ft + Áfa | 40.000,- Ft + Áfa |

Összesen:

189.141,- Ft + Áfa 501.967,- Ft + Áfa

Mind összesen:

691.108,- Ft + 186.599,- Ft Áfa, azaz 877.707,- Ft

A benyújtott ismertető alapján a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája az ismertető átvizsgálása során a felsorolt munkálatok elvégzését, illetve azok költségeinek megtérítést indokoltnak tartja és javasolja a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája által jóváhagyott bruttó **877.707,- Ft (691.108,- Ft + 186.599,- Ft Áfa)** összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását. A havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő összegben 7,75 hónapon keresztül beszámítással történő rendezését és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Bérelővel, amennyiben a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján a teljesítést az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Azért javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a felújítás során elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, növeli az ingatlan értékét, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely a 11602 cím – kötelező feladatok – működési kiadásokon belül a Helyiség bérbeszámítás- karbantartási munkák előirányzaton rendelkezésre áll.

VI. Jogsabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében: „A Képviselő-testület önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.”

A bérbeszámítás a Lakástörvény, és az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) számú rendelet VII. fejezet rendelkezései alapján történik.

A bérbeszámítás során figyelembe vehető beruházások meghatározására a Lakástörvény 10. § alapján, a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, illetve az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. A 10. §-ban meghatározott kötelezettségeket bérbeadó

- életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
- azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben

köteles teljesíteni.

Az 59/2011. (XI. 07.) számú önkormányzati rendelet 31. § (1) alapján a lehetőség van a bérbeszámítási megállapodás megkötésére. A Rendelet 32. § (1) a) pontja alapján, 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 – gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt megtérüljenek, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejártánál.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **DIAPLAST Műanyagfeldolgozó Szövetkezet** bérlő által bérelt Budapest VIII., **35515** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Koszorú u. 30.** szám alatt található, ingatlanon a földi gáz-csatlakozó vezeték cseréjéhez.
- 2.) hozzájárul a **DIAPLAST Műanyagfeldolgozó Szövetkezet** történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó **877.707,- Ft (691.108,- Ft + 186.599,- Ft Áfa)** összegben, a havi bérleti díj 50 %-áig 7,75 hónapon keresztül, amennyiben a Bérlő a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.
- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 2. pontjában részletezett bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 31.

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. március 14.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

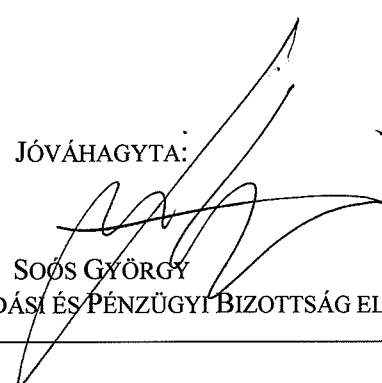
ALJEGYZŐ

2014. MÁRC. 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE