

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Vuk és Tás Kft. bérlő bérbeszámítási és bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika 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., Corvin köz 4. szám alatti, 36395/0/A/2 hrsz-ú, utcai, földszinti (88 m<sup>2</sup>) és a pinceszinten (31 m<sup>2</sup>) lévő, összesen 119 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Vuk és Tás Kft. a helyiséget a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 828/2013. (VII. 19.) számú határozatában foglaltak alapján, nyilvános egyfordulós pályázat nyerteseként vette bérbe, a határozott idejű 2028. december 31. napjáig szóló, 2013. szeptember 18-án aláírt bérleti szerződéssel. A bérlő szeptember 26-án vette birtokba a helyiséget, amelyet vendéglátás (szeszesital árusítással) céljára használ.

Ezt követően a Vuk és Tás Kft. bérlő (székhely: 2120 Dunakeszi, Kölcsey u. 10.; cégjegyzékszám: 13-09-146737; adószám: 23333435-2-13; képviselő: Kovács Nelli Mária ügyvezető) bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a helyiségben lévő kazáncsere és az ehhez kapcsolódó kéménybélelés összegének erejéig, tekintettel arra, hogy ezt a cég elvégzi, és az összeget megelőlegezi. Továbbá kérte a felújítás 1 hónapos időtartamára a bérleti díjfizetése alóli mentességet.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott költségvetés alapján bruttó **857.206,- Ft (nettó 674.965,- Ft + 182.241,- Ft Áfa)** összeg elszámolására tett javaslatot a zárt égésterű gázkészülék füstgáz elvezető rendszerének kiépítésére, az alábbi részletezés alapján:

1. Füstgáz oldal kialakítása szerelvényekkel együtt:	395.535,- Ft + Áfa
2. Levegő oldal, csövezés, madárvédő rács, idomok, és szerelvények:	102.130,- Ft + Áfa
3. Kéményszerelési díj:	110.500,- Ft + Áfa
4. Kéményseprő-ipari szakvélemény:	51.200,- Ft + Áfa
5. <u>Légtechnikai méretezés:</u>	15.600,- Ft + Áfa
Összesen:	674.965,- Ft + Áfa

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, továbbá a bérleti szerződés módosítása és a bérleti díj csökkentése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **II. Tényállási adatok**

Bérleti díj előírás: 765.996,- Ft/hó +Áfa.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Vuk és Tás Kft-nek 2014. február 28. napjáig (1 havi) 992.497,- Ft bruttó bérleti és közüzemi díjhátraléka van.

A vizóras helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **22.610,- Ft/hó.**

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

**Javasoljuk** a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája által javasolt bruttó **857.206,- Ft (674.965,- Ft + 182.241,- Ft Áfa)** összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Vuk és Tás Kft-vel, amennyiben a füstgázvezető rendszer kiépítésre kerül és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést. A bérbeszámítási megállapodás megkötésének feltételeként javasoljuk kikötni, hogy a Vuk és Tás Kft. a határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül a fennálló díjhátralékát köteles kiegyenlíteni. A beruházások elszámolását 2 hónap alatt javasoljuk rendezni a magas bérleti díjra tekintettel.

**Nem javasoljuk** a bérlő által kért, a helyiség felújításának idejére az 1 havi bérleti díj csökkentését, és a bérleti szerződés módosítását, mert a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése szerint a pályázat alapján megkötött szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.

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

Javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a helyiség füstgáz elvezető rendszerének kialakításával 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 az Önkormányzat 2014. évi költségvetésében 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen 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 vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése szerint a pályázat alapján megkötött szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.

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** a Vuk és Tás Kft. bérlő által bérelt Budapest VIII., 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Corvin köz 4. szám alatti, 119 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti nem lakás célú üzlethelyiség felújításához.
- 2.) **hozzájárul** a jelen határozat 1.) pontja szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiségbérleményre a Vuk és Tás Kft.-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási költségeknek bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó 857.206,- Ft (674.965,- Ft + 182.241,- Ft Áfa) összegben 2 hónap alatt, amennyiben a bérlő a munkát elvégezte és a benyújtott számla alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.
- 3.) felkéri a Kisfalu Kft.-t a jelen határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlő a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 napon belül rendezze a teljes fennálló hátralékát.
- 4.) **nem járul hozzá** a jele határozat 1.) pontja szerinti nem lakás célú helyiség 1 havi bérleti díjának elengedéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

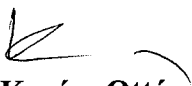
Határidő: 2014. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

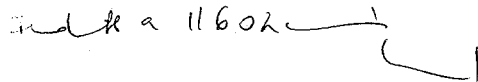
Budapest, 2014. március 14.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 MÁRC 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE