

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.5.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 21-i ülésére

Tárgy: HACI-PEYKER Kft. bérlő tevékenységi kör módosításra, bérbeszámításra és a közüzemi díjak felfüggesztésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 63. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika és Rozgonyi Mariann referensek

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 704/2014. (VI. 23.) számú határozata alapján, az Önkormányzat tulajdonát képező VIII., Rákóczi út 63. szám alatti, 34626/0/A/2 hrsz-ú, 149 m² (75 m² földszint és 74 m² galéria) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **HACI-PEYKER Kft.** (székhely: 1143 Budapest, Gizella út 46/B.; cégjegyzékszám: 01-09-170134; adószám: 24289119-2-42; képviselő: Gyuris Katalin ügyvezető) a 2014. október 10-én kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget szeszmentes vendéglátás tevékenység céljára vette bérbe. A bérleti szerződés megkötése előtt a HACI-PEYKER Kft. 360.810,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1074/2014. (IX.29.) számú határozatának 2. pontjában hozzájárult a HACI-PEYKER Kft-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 48 hónap alatt, 2.916.998,- Ft + 787.590,- Ft Áfa összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás hozzájárulásáról szóló döntésről a HACI-PEYKER Kft-t 2014. október 06-i tértivevényes levelünkben értesítettük, amelyet a bérlő 2014. október 17-én vett át, de a bérbeszámítási megállapodás nem került aláírásra a társaság képviselője, Gyuris Katalin által több ízben benyújtott kérelmek miatt. Végül a kérelmei szerint a felújítási munkálatokra szánt időt maximálisan 6 hónapra tudtuk engedélyezni, amelyről 2015. január 21-én kelt levelünkben tájékoztattuk, azonban a bérbeszámítási megállapodás aláírására nem állt módunkban további határidő hosszabbítást biztosítani, tekintettel a 1074/2014. (IX. 29.) számú 2014. szeptember 29. napján történt határozat hozatala óta eltelt időre. Erről 2015. február 24-én kelt levelünkben a bérlőt értesítettük, és 8 napot biztosítottunk a számára, hogy a bérbeszámítási megállapodást megkösse. Bár a levelet 2015. március 03. napján átvette, határidőn belül nem jelent meg, így a fenntartott bérbeszámítási kérelme ismételt bizottsági hozzájárulást igényel.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 32.035,- Ft/hó.

Jelenlegi **nettó havi bérleti díj előírás: 94.700,- Ft.** A bérlőnek a kerületben lévő két önkormányzati tulajdonú helyiségére (a másik helyiség a Budapest VIII. Bródy S. u. 36. szám alatti, 36492/0/A/4 hrsz-ú helyiség) nyilvántartásunk szerint 2015. augusztus 31. napjáig 155.466,- Ft túlfizetése van.

A Bérlő kérelmet nyújtott be a fenti helyiség tekintetében a tevékenységi kör módosítása kapcsán használt ruha, és textiláru, továbbá használt műszaki cikkek, háztartási gépek kiskereskedelmi árusítása tevékenységekre. A tevékenységi kör módosítását azért kéri, mivel a társasház nem járult

hozzá a szeszmentes vendéglátáshoz. A Társaság kéri továbbá, hogy a bérleti díja ne kerüljön megemelésre.

Tekintettel arra, hogy a bérlő tevékenységi kör módosítást kért, felkértük az Önkormányzati Házkezelő Irodát, hogy a bérbeszámítási megállapodás alapját képező, a Bizottság által korábban jóváhagyott összeget vizsgálja felül. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a korábban elfogadott összeget javasolta a bérbeszámítási megállapodásban elfogadni, továbbá a szabványos mérőóra kialakításáig javasolja a bérleti díj felfüggesztését.

A HACI-PEYKER Kft. által a helyiség rossz műszaki állapotára tekintettel, a felújításra benyújtott árajánlat bruttó 5.000.000,- Ft összegű munkálatok elvégzéséről szól.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 3.704.588,- Ft (nettó 2.916.998,- Ft + 787.590,- Ft Áfa) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Építőmesteri munkák: bontás, gipszkartonozás, anyagköltség, festés	569.846,- Ft
Villanszerelés: munkadíj, anyagköltség	189.600,- Ft
Gépészeti munkák: bontás, anyagköltség, munkadíj	1.945.142,- Ft
<u>Portálcseré: anyagköltség és munkadíj</u>	<u>1.000.000,- Ft</u>
Összesen:	3.704.588,- Ft

A RE-PRINT Kft. 2011. június 23-i és az ingatlanszakértő által 2015. március 16-i aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: 18.940.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (kereskedelem) tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: 126.267,- Ft.

A HACI-PEYKER Kft. a helyiség birtokba vételét követően levelében jelezte, hogy a helyiségben nincs villanyóra. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2015. április 29. napján leigazolta, hogy valóban nincs áramellátás, ezért 2015. május 6. napján bérleti díj felfüggesztési megállapodás került aláírásra a bérlővel, amely alapján 2014. november 01. napjától, az új mérőhely kialakításáig és a villanyóra üzembe helyezéséig, de legkésőbb 2015. október 31-ig mentesül a bérleti díj fizetési kötelezettsége alól. A megállapodás aláírását követően bérlő kérelemmel fordult Társaságunkhoz, hogy a víz- és csatornadíj és a szemétszállítási díj fizetési kötelezettsége alól is mentesüljön a bérleti jogviszony kezdetétől.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda tájékoztatása szerint a villanyóra felszerelésre és üzembe helyezésre került, így 2015. július elejétől ismételten előírásra kerül a bérleti díj a bérlő számára.

A bérlő víz- és csatornadíj előírása 7.400,- Ft/hó + Áfa, 2014. november 1. és 2015. június 30. között összesen 59.200,- Ft + Áfa. A szemétszállítási díj előírása 2.081,- Ft/hó + Áfa, 2014. november 1. és 2015. június 30. között összesen 16.648,- Ft/hó + Áfa.

A jelenlegi bérleti díj a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez került megállapításra, amely tevékenységhez 6 %-os szorzó kapcsolódik. A bérleti díj megállapításánál csökkentő tényező alkalmazására nem került sor.

Javasoljuk a HACI-PEYKER Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör tekintetében használt ruha és textiláru kiskereskedelmi tevékenységre, 126.267,- Ft bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett. Nem javasoljuk a bérleti díj 94.700,- Ft összegben történő megállapítását.

Javasoljuk a már korábban engedélyezett bérbeszámítási megállapodás megkötésének ismételt engedélyezését 2.916.998,- Ft + 787.590,- Ft Áfa összegben 48 hónap alatt a helyiség műszaki állapotára tekintettel.

A hatályos rendelkezések alapján a HACI-PEYKER Kft. közüzemi díjainak elengedésére nincs lehetőség, tekintve, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése csak a bérleti díj megfizetésére engedélyez felfüggesztést, a közüzemi és különszolgáltatási díjakat a

bérlőnek fizetnie kell, tekintve, hogy ő van birtokon belül. Amennyiben fogyasztásra nem is kerül sor, a közüzemi alapdíjak fogyasztás nélkül is fizetendők.

II. A betérjesztés indoka

A tevékenységi kör módosítása, a bérbeszámítás engedélyezése és a közüzemi díjak elengedése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja. A kérelem elutasítása esetén a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzatnak közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2015. évi költségvetésében 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

A határozati javaslat elfogadása a 2015. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

IV. Jogszabályi környezet

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

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %-os.

A Rendelet 14. § (1) értelmében a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

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

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 Rendelet 15. § (1) bekezdés c) pontja alapján a bérbeadó szervezet a bérleti díj fizetési kötelezettséget a bérlő kérelmére felfüggesztheti arra az időtartamra – de legfeljebb 12 hónapra –, amíg az említett akadály fennáll, ha a helyiség (helyiségcsoport) egy része a bérbeadó érdekkörében felmerült okból használhatatlan.

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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, 34626/0/A/2 hrsz-on nyilvántartott, a Budapest VIII., Rákóczi út 63. szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, 149 m² alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő HACI-PEYKER Kft. bérleti díjának 94.700,- Ft bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összesen történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 14.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 34626/0/A/2 hrsz-on nyilvántartott, a Budapest VIII., Rákóczi út 63. szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, 149 m² alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő HACI-PEYKER Kft. bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében használt ruha és textiláru, használt műszaki cikkek, háztartási gépek kiskereskedelmi tevékenységekre, 126.267,- Ft/hó + Áfa + bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyásával.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 21.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontjában lévő bérleti szerződés módosítás megkötésére, melynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) d) bekezdése alapján az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 31.

- 4.) **hozzájárul** a HACI-PEYKER Kft-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 48 hónap alatt, 2.916.998,- Ft + 787.590,- Ft Áfa összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 31.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 4.) pontjában lévő bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 31.

6.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 34626/0/A/2 hrsz-on nyilvántartott, a Budapest VIII., Rákóczi út 63. szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, 149 m² alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiség tekintetében a HACI-PEYKER Kft. víz- és csatornadíj és a szemétszállítási díj fizetési kötelezettségének felfüggesztéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 21.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. szeptember 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

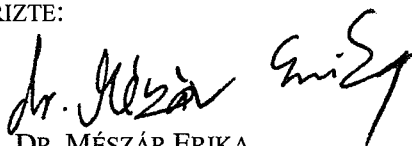
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA, ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 SZEPT 15.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 SZEPT 15.

JÓVÁHAGYTA:


SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE