

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 5-i ülésére

Tárgy: Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 68. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., József krt. 68. szám alatti, 35643/0/A/4 hrsz-ú** utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amelyet Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó bérel (székhely: 1214 Budapest, Kossuth Lajos u. 120. 2. em. 13. adószám: 66375618-1-43) a 2014. április 16-án kötött 2018. december 31. napjáig tartó határozott idejű bérleti szerződés alapján. Az utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő, **95 m²** alapterületű helyiség, az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel, amelyet a bérlő szépségszalon céljára használ.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti bérlőnek a helyiséget 2014. május 07-én adta birtokba.

Kebede Yetnayet Mammo kérelmet nyújtott be, amelyben az alábbi felújítási, javítási munkák költségeinek beszámítását kéri a bérleti díjba:

Villanyszerelés elosztóhálózat áttervezése /átépítés, új vezetékek kiépítése:	300.000,- Ft + Áfa
Vízszerelés a helyiségben, a vizesblokk kiépítése, lefolyó kialakítása:	370.000,- Ft + Áfa
Nyílászárók javítása, felújítása, bejárati ajtó cseréje:	400.000,- Ft + Áfa
Festés-mázolás	240.000,- Ft + Áfa
Csempézés, hidegburkolás, járólapozás:	280.000,- Ft + Áfa
Üvegezés	46.000,- Ft + Áfa

Összesen: 1.636.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 2.077.720,- Ft

A bérleti díj jelenleg **125.984,- Ft + Áfa/hó** + szemétszállítási díj.

A benyújtott költségvetés alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája a költségek átvizsgálása során a felsorolt munkálatok elvégzését indokoltan tartja, azonban véleménye szerint a bérbeadóra tartozó kötelezettség ebből:

Építőmesteri munkák: 120.000,- Ft + Áfa

- meglévő sérült, táskásodott vakolat leverése
- újravakolás
- sérült aljzat bontása
- aljzat javítása
- aljzatkiegyenlítés
- új csatorna és vízcsövek helyének kivésése, bejavítása

Épületgépészeti munkák 500.000,- Ft + Áfa

- új csatornarendszer kialakítása
- új vízvezetékrendszer kialakítása
- elektromos hálózat korszerűsítése

Szakipari munkák: 200.000,- Ft + Áfa

- oldalfalak festése
- álmennyezet kialakítása festéssel
- padló burkolása
- oldalfal burkolása

Összesen: 820.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 1.041.400,- Ft

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2015. augusztus 31-én lejárt esedékességű tartozása nincs. A folyószámláján 284.051,- Ft hátralék mutatkozik, amely a 2015. január 15-én megkötött részletfizetési megállapodásból a havi rendszeres teljesítésen felül még aktuálisan fennmaradó összeg.

Javasoljuk a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája által is javasolt **bruttó 1.041.400,- Ft (820.000,- Ft + 221.400,- Ft Áfa)** összeg bérleti díjba történő beszámítását 13 hónap alatt, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozóval. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeszámítás engedélyezése bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. 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 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 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

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 41.§ (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 vagyongazdálkodási szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága 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** Kebede Yetnayet Mammo által bérbe vett Budapest VIII., 35643/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., József krt. 68. szám alatti, 95 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 5.

- 2.) **hozzájárul** továbbá Kebede Yetnayet Mammoval történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (Építőmesteri munkák: meglévő sérült, táskásodott vakolat leverése, újravakolás, sérült aljzat bontása, aljzat javítása, aljzatkiegyenlítés, új csatorna és vízcsövek helyének kivésése, bejavítása; Épületgépészeti munkák: új csatornarendszer kialakítása, új vízvezetékrendszer kialakítása, elektromos hálózat korszerűsítése; Szakipari munkák: oldalfalak festése, álmennyezet kialakítása festéssel, padló burkolása, oldalfal burkolása) költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 13 hónap alatt, **820.000,- Ft + 221.400,- Ft Áfa összegben**. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 5.

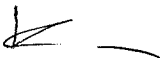
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a 2.) pont szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 31.

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 28.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Igenlét a 11602*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


2015. SZEPT. 29.
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


2015. SZEPT. 29.
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE