

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.5

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 22-ei ülésére

Tárgy: Marosvölgyi Zsuzsanna egyéni vállalkozó bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám alatti önkormányzati tulajdonú 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám alatti, 34601/0/A/3 hrsz.-ú 195 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője Marosvölgyi Zsuzsanna Mária egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 43399531; székhely: 1144 Budapest, Ond Vezér útja 5-7. 3. em. 42.; adószám: 67115118142), a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 704/2015. (VI.29.) számú döntése alapján. A bérlő pályázat útján került kiválasztásra, a határozatlan idejű bérleti szerződés 30 napos felmondási idővel 2015. július 8. napján jött létre **152.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, szépségszalon (fodrászat, kozmetika, manikűr, pedikűr, masszázs, szolárium) tevékenység céljára. A fenti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

Marosvölgyi Zsuzsanna Mária egyéni vállalkozóval Társaságunk 2015. július 10. napján **1.005.000,- Ft + 271.350,- Ft ÁFA (összesen 1.276.350,- Ft)** összegről bérbeszámítási megállapodást kötött a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 704/2015. (VI.29.) számú határozata alapján. A megállapodás 2015. szeptember 9. napján módosításra került. A módosított megállapodás szerint a bérlőnek az alábbi felújítási-, karbantartási munkákat kellett elvégeznie: tisztasági festés, elektromos rendszer átvizsgálása, javítása, galéria-feljáró készítés, kilincsek, zárok javítása, bojler, fűtés felülvizsgálata, szerelvénypótlások, bejáratú üveg cseréje. A kivitelezés összege 2015. szeptember 1-től havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába 13 hónapon keresztül a bérleti díj 50 %-ig kerül beszámításra.

A bérlő jelenlegi havi nettó bérleti díj előírása **76.000,- Ft** (bérbeszámítással).

A bérlőnek nyilvántartásunk szerint a fenti helyiségre 2016. január 31-ig 911,- Ft tartozása van.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **35.545,- Ft/hó**.

A bérlő újabb bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez az elromlott kazán javítására, és csatolt egy 157.000,- Ft + 42.390,- Ft ÁFA (összesen 199.390,- Ft) összegű árajánlatot. Az árajánlat az alábbi elemek felújítását tartalmazza: égőtér, hőcserélő, gázszелеp, szivattyú, forráspont határoló, kazán termosztát, hőmérő.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott árajánlatot elfogadta és a teljes, 157.000,- Ft + 42.390,- Ft ÁFA (összesen 199.390,- Ft) összeg beszámítását javasolta.

Javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 199.390,- Ft (nettó 157.000,- Ft + 42.390,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba, 4 hónap alatt történő beszámítását és a bérbeszámítási megállapodás megkötését Marosvölgyi Zsuzsanna Mária egyéni vállalkozóval, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Handwritten signature and mark.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításának engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a felújítás során elvégzi a bérbeadót terhelő felújítási munkákat is, növeli a helyiség értékét, a bérbeszámítási időszak letelte után bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bérbevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, a közös költség fizetési kötelezettség mellett.

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2016. évi átmeneti költségvetésben a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 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 Képviselő-testületi határozat VIII. fejezetének 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségeket, a munkák elkészültét a bérbeadó szervezet igazolja le.

A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Képviselő-testületi határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul Marosvölgyi Zsuzsanna Mária egyéni vállalkozóval a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám alatti, 34601/0/A/3 hrsz.-ú, 195 m² alapterületű, utcai bejaratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadót terhelő munkák (kazán javítása: égőtér, hőcserélő, gázszelep, szivattyú, forráspont határoló, kazán termosztát, hőmérő) költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 4 hónap alatt, 157.000,- Ft + 42.390,- Ft ÁFA (összesen 199.390,- Ft) 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 igazgatója

Határidő: 2016. február 22.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 30.

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, 2016. február 15.

Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 FEBR 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 FEBR 16.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE