

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 29-ei ülésére

Tárgy: Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó bérbevételi és bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/4 hrsz.-ú, 63 m²** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezésű.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége **16.821,- Ft/hó**.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. július 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, a fűtés villannyal megoldott, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó (székhely: 2143 Kistarcsa, Balczó István u. 38.; adószám: 67362688-1-33) bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség fizikai közérzetet javító szolgáltatás és fodrászat, szépségápolás tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A kérelem 65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

Kérelmezőt Társaságunk hiánypótlásra szólította fel, tekintve, hogy a 2015. november 11. napján megkezdett vállalkozói tevékenysége csak szoláriumkezelésre vonatkozik. A kérelmező arról tájékoztatta Társaságunkat, hogy a bizottsági döntésig a vállalkozási tevékenységét szüneteltetni kényszerült, mert a jelenlegi 4 órás munkaviszonyából nem tudja a KATA járulékait (50.000,- Ft/hó) kifizetni. A szüneteltetést 2015. december 1. napjától kérte, így leghamarabb 2015. december 01. napjától számítva 30 nap múlva tudja kérelmezni a tevékenységi kör bővítését. A kérelmező vállalta, hogy a Bizottság pozitív döntése után a tevékenységi kör bővítéséről szóló igazolást 15 napon belül bemutatja.

Szijjártó-Bíró Bettina kérte még a fenti helyiség felújítási költségének bérleti díjban történő elszámolását, amelyhez a költségvetést becsatolta 564.723,- Ft + ÁFA összegben:

Munkanem megnevezése	nettó anyagköltség	nettó munkadíj
• Festés/mennyezetjavítás	35.543,- Ft	181.102,- Ft
• Burkolás	124.850,- Ft	86.614,- Ft
• Fűtés	82.441,- Ft	14.173,- Ft
• Áram	(munkadíjjal együtt) 40.000,- Ft	
<u>Összesen</u>	<u>282.834,- Ft + ÁFA</u>	<u>281.889,- Ft</u>

[Handwritten signature]

Mindösszesen

564.723,- Ft + 152.475,- Ft ÁFA
Bruttó 717.198,- Ft

A Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott költségvetésből a helyiség felújításának bérleti díjba történő bérbeszámítás útján történő elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Munkanem megnevezése	nettó anyagköltség	nettó munkadíj
Bérbeadóra tartozó munkák		
• Mennyezetjavítás (festés nem beszámítható)	2.362,- Ft	23.622,- Ft
• Áram	(munkadíjjal együtt) 40.000,- Ft	
<u>Összesen</u>	<u>42.362,- Ft</u>	<u>23.622,- Ft</u>

65.984,- Ft + 17.816,- Ft ÁFA
Bruttó 83.800,- Ft

Mindösszesen

A Grifon Property Kft. által 2014. december 30-án készített, és 2015. november 25-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **14.500.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a helyiségben a fizikai közérzetet javító szolgáltatás (egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon) tartozó szorzó 8 %, fodrászat és szépségápolás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **96.667,- Ft**.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, az így csökkentett bérleti díj összege **67.667,- Ft + ÁFA**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével fizikai közérzetet javító szolgáltatás, fodrászat és szépségápolás tevékenység céljára, 67.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzően egyéni vállalkozói igazolványát a tevékenység végzéséhez kapcsolódó TEÁOR körökkel kibővíti, annak megtörténtét a szerződéskötés előtt hitelt érdemlően igazolja. Javasoljuk a számított bérleti díj 30%-os lecsökkentését a helyiség állapotára való tekintettel.

Nem javasoljuk a kérelmező ajánlatának az elfogadását, tekintve, hogy a számított, csökkentett bérleti díj magasabb, és a helyiség frekventált területen helyezkedik el.

Javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Iroda által javasolt **65.984,- Ft + 17.816,- Ft ÁFA (bruttó 83.800,- Ft)** költség bérleti díjba történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését 3 hónapra Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozóval, amennyiben kérelmező a megállapodás megkötését követően számlákkal igazolja a felújítási munkák elvégzését, és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadásával az Önkormányzat üres helyiség állományának csökkentése, a kihasználtság és a bérleti díj bevétel növelés a cél.

Amennyiben a helyiség bérbeadásához és a bérbeszámításhoz az Önkormányzat hozzájárul, úgy a bérlő elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat, növeli a helyiség értékét, illetve a bérbeszámítási időszak letelte után bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon

folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent az Önkormányzat számára, a közös költség fizetési kötelezettség mellett.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2016. évi 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.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (továbbiakban Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. 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 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (továbbiakba: Határozat) II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben a fizikai közérzetet javító szolgáltatáshoz (egészségügyi magánpraxis, egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon) tartozó szorzó 8%, valamint a fodrászat és szépségápolás (lakossági kisipari szolgáltatás) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. A Határozat 5.p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A Határozat VIII. fejezet 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 költségek tényleges ráfordítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben 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 Határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetéhez.
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával 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** a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18.** szám alatti, 36764/0/A/4 hrsz.-ú, **63 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti, nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel **Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó** részére **fizikai közérzetet javító szolgáltatás, fodrászat és szépségápolás** céljára **67.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzően egyéni vállalkozói igazolványát a tevékenység végzéséhez kapcsolódó TEÁOR körökkel kibővíti, azt a szerződéskötés előtt hitelt érdemlően igazolja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 29.

- 2.) **hozzájárul Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozóval** történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (mennyezet javítás és elektromos munkák költségének bérleti díjba 3 hónap alatt történő

bérbeszámításhoz 65.984,- 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 igazgatója
Határidő: 2016. február 29.

3.) **hozzájárul** a határozat 2. pontja szerinti felújítási munkálatok elvégzéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 29.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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

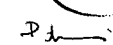

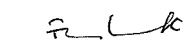
Budapest, 2016. február 22.


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:   a "602" 

JOGI KONTROLL:  

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

2016 FEBR 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

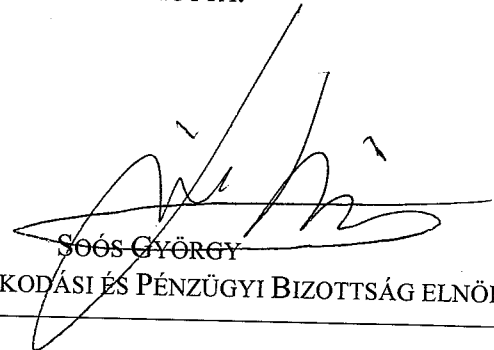
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

2016 FEBR 23.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE