

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

214. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 7-ei ülésére

Tárgy: A Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadója bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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

Készítette: Rozgonyi Mariann 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 57. szám alatti, 34637/0/A/39 hrsz.-ú, 109 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** bérlője a Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadója (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 24.; egyházon belüli nyilvántartási szám: MEE-IOO32/201, adószám: 19719476-2-42; képviseli: Kendeh-Kirchknopf Péter) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1209/2014. (XI. 24.) számú döntése alapján. A bérlő a határozott idejű, 2019. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést 2014. november 28. napján kötötte meg, 120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, a helyiséget könyvesbolt, valamint könyvkiadói tevékenységek céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

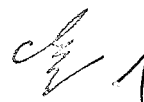
A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 13.345,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadójának 2016. január 31. napjáig hátraléka nem áll fenn.

A Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadója a helyiség felújítása kapcsán bruttó 1.452.806,- Ft értékben bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 1.239.674,- Ft (nettó 976.121,- Ft + 263.553,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Villanyszerelés	15.600,- Ft
Épületgépészeti csővezeték szerelés	198.600,- Ft
Épületgépészeti szerelvények és berendezések cseréje	451.485,- Ft



Szellőztető és klímaberendezések szerelése

27.000,- Ft

Kémény átalakítási, bélelési munkálata,

Kéményseprő ipari engedélyeztetés

546.989,- Ft

Összesen:

1.239.674,- Ft

A bérbeszámítási megállapodás 12 hónapra történő megkötésével, havonta 81.343,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 38.657,- Ft + ÁFA összeg a bérlet terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségként.

Javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 1.239.674,- Ft (nettó 976.121,- Ft + 263.553,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 12 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadójával, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlet a felújítás során elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, növeli a helyiség értékét, a bérbeszámítási időszak letelte után bérlet a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

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 költségvetésében 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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban Kt. határozat) 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Kt. határozat 34. pontja értelmében a bérlet kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlet terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

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 Kt. 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 Kt. 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 lejárataánál:

- 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 a Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadója által bérelt Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. szám alatti, 34637/0/A/39 hrsz.-ú, 109 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség felújításához.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 7.

2.) **hozzájárul** továbbá a **Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadójával** az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 12 hónap alatt 976.121,- Ft + 263.553,- 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 igazgatója
Határidő: 2016. március 7.

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 29.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 2016.02.29

JOGI KONTROLL: ny

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016.02.29

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016.02.29

JÓVÁHAGYTA:

SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE