

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 02-i ülésére

Tárgy: Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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, Fiumei út 3. szám alatti, 34597/0/A/3 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti, 60m² alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársa a fenti helyiséget 2013. február 14-én vette birtokba. A Grifton Property Kft. által készített és az ingatlanszakértő által 2015. március 16-án és 2016. február 22-én aktualizált értékbecslése szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **26.784,- Ft/hó.**

Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozó (székhely: 2120 Dunakeszi, Barátság útja 43. 4 em. 24.; nyilvántartási szám: 42047494; adószám: 66992055133) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség lakberendezés, tervezés és tanácsadás tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek, a kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozói tevékenysége 2016.02.29. napja óta szünetel.

Az ügyfél a felújítási munkálatok összegére bérbeszámítás megállapítását kérte, amelyhez részletes költségvetést csatolt:

beton és aljzatbeton	180.000,- Ft
sitt-törmelék elszállítás	210.000,- Ft
válaszfalazat készítése anyaggal	270.000,- Ft
oldalfal és mennyezet vakolás	370.000,- Ft
hő- és hangszigetelések készítése (aljzat + födém)	140.000,- Ft
álmennyezet bontása, építése	320.000,- Ft
elektromos hálózat-csatornázás, szerelvényezés anyaggal	280.000,- Ft
víz- és csatorna szerelés	260.000,- Ft
gázhálózat és fűtés szerelés	420.000,- Ft
cserépkályhák bontása (2 db)	160.000,- Ft
világítás szerelvények, csatlakozóhelyek készítése, kaputelefon	190.000,- Ft
lámpatestek, vezetékcsere	50.000,- Ft
burkolatok bontása, javítása anyaggal	350.000,- Ft
festés javítás	150.000,- Ft

[Handwritten signature]

padlóburkolat csere	370.000,- Ft
Összesen nettó	3.720.000,- Ft
ÁFA	1.004.400,- Ft
Összesen bruttó	4.724.400,- Ft

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai a beadott költségvetés alapján az alábbi felújítási munkálatok összegének bérbeszámítására tettek javaslatot:

beton és aljzatbeton	141.732,- Ft
oldalfal és mennyezet vakolás	236.220,- Ft
elektromos hálózat szabványosítás	220.473,- Ft
víz- és csatorna szerelés	204.724,- Ft
gázhálózat és fűtés szerelés	330.709,- Ft
cserépkályhák bontása (2 db)	94.488,- Ft
festés javítás	39.370,- Ft
Összesen nettó	1.267.716,- Ft
Áfa	342.284,- Ft
Összesen bruttó	1.610.000,- Ft

A helyiség forgalmi értéke a Grifton Property Kft. által készített és az ingatlanszakértő által 2015. március 16-án és 2016. február 22-én aktualizált értékbecslése alapján **12.600.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (lakberendezés, tervezés és tanácsadás) tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **84.000,- Ft**.

A nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti, üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében önkormányzati érdekből a bérleti díj legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett havi nettó bérleti díj 42.000,- Ft.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozó** részére iroda (lakberendezés, tervezés és tanácsadás) tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, **84.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével, azzal a feltétellel, hogy Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozását a bérleti szerződés aláírása előtt újra indítja és ezt leigazolja.

Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást a helyiség műszaki állapotára tekintettel.

Javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 1.610.000,- Ft (1.267.716,- Ft + 342.284,- Ft ÁFA) felújítási költségre **beruházási megállapodás megkötését**, és a bérleti díjba 30 hónap alatt történő beszámítását, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a közművek átalakítását és felújítását érintő tervdokumentációkat benyújtja, a felújítási munkákat elvégzi és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerülnek.

A beruházási megállapodás 30 hónapra történő megkötésével havonta 42.257,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 41.743,- Ft + ÁFA összeg a bérletet terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségként.

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

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 a tulajdonos 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 negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően 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.) 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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 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 (a továbbiakban: 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. a.) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, ahol az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8%. Ugyanezen pont szerint a nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti, üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében önkormányzati érdekből a bérleti díj legfeljebb 50%-kal csökkenthető.

A 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 Határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

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. a) pontja alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával az írásbeli megállapodást a bérlővel a bérbeadó szervezet köti meg a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről.

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 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 Budapest VIII. kerület, Fiumei út 3. szám alatti, 34597/0/A/3 hrsz.-ú, 60 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti, nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozó részére iroda (lakberendezés, tervezés és tanácsadás) céljára 84.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költségszolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozását a bérleti szerződés aláírása előtt újra indítja és ezt leigazolja.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 02.

- 2.) **hozzájárul Torma-Sereg Hajnalka egyéni vállalkozóval történő beruházási megállapodás megkötéséhez az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (beton és aljzatbeton, oldalfal és mennyezet vakolás, elektromos hálózat szabványosítás, víz- és csatorna szerelés, gázhálózat és fűtés szerelés, cserépkályhák bontása (2 db), festés javítás) bérleti díjba 30 hónap alatt történő bérbeszámításhoz 1.610.000,- Ft (1.267.716,- Ft + 342.284,- Ft ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a megállapodás megkötését követően a közművek átalakítását és felújítását érintő tervdokumentációkat benyújtja, a felújítási munkákat elvégezze, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 02.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 02.

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.

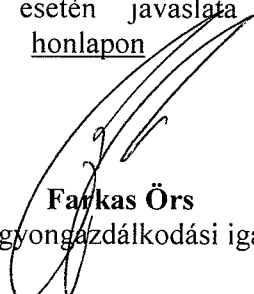
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 31.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 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

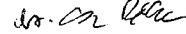
Budapest, 2016. április 26.


Farkas Örs
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 APR 26.

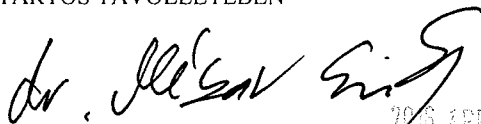
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 APR 26.


SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE