

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.9sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 9-ei ülésére

Tárgy: A Dentist Travel Kft. bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann csoportvezető

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 51. szám alatti, 34641/0/A/3 hrsz.-ú, 126 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinten és 120 m² magasszinten elhelyezkedő, összesen 246 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség** bérelője a Dentist Travel Kft. (székhely: 1162 Budapest, Istráng u. 92.; cégjegyzékszám: 01-09-207443, adószám: 25306626-2-42; képviseli: dr. Shaban Hesham ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 806/2015. (VII. 27.) számú döntése szerint lefolytatott nyilvános egyfordulós pályázat alapján. A bérelő a határozott idejű, 2025. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést 2015. augusztus 12. napján kötötte meg, 146.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi - és külön szolgáltatási díjak összegben. A helyiséget a bérelő egészségcentrum, fogorvosi és egyéb orvosi ellátás, valamint természetgyógyászati tevékenységek céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 39.805,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a Dentist Travel Kft.-nek 2016. április 30. napjáig 4.017,- Ft hátraléka áll fenn.

A Dentist Travel Kft. képviselője a helyiség felújítása és átalakítása kapcsán bruttó 16.014.800,- Ft értékben bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez 2015. november 23-án, magában foglalja a félemeleti födém szerkezet átépítését, és ebből eredően az elektromos és gépészeti hálózat átépítését is.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 11.829.812,- Ft (nettó 9.314.813,- Ft + 2.514.999,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az átépítési munkálatokra, a födém és a helyiség elektromos, gépészeti hálózatának bontására és újraépítésére.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 39. pontja alapján, bérbeszámításra pusztán a bérleti díj erejéig, maximum 48 hónapon keresztül kerülhet sor. Tekintettel arra,

 1

hogy a bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége 146.000,- Ft + ÁFA/hó, így 48 hónapra szóló bérbeszámítással maximálisan nettó 7.008.000,- Ft számolható el a felújítási költségre, amely időszak során a bérlőt bérleti díj fizetési kötelezettség egyáltalán nem terhelné.

A Dentist Travel Kft. a fenti helyiség bérbeadásának, és az ebből befolyó bérleti díj beszedésének reményében meghirdetett pályáztatás útján nyerte el a bérleményt, három pályázó közül azért, mert a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tette. Bérbeszámítási kérelemmel a pályázat során nem élt, kizárólag utólagosan, ezzel megváltoztatva és befolyásolva a pályázat eredményének értékelését, hiszen nem volt előzetesen figyelembe vehető az a körülmény, hogy a bérbeszámítás miatt 48 hónapon át az Önkormányzat nem jutna bérleti díj bevételhez a bérlő részéről.

Nem javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 8.900.160,- Ft (nettó 7.008.000,- Ft + 1.892.160,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Dentist Travel Kft.-vel a következő okból: a helyiség bérbeadására kiírt pályázat során bérbeszámítási kérelemmel nem élt, kizárólag utólagosan, ezzel megváltoztatva és befolyásolva a pályázat eredményének értékelését, hiszen nem volt előzetesen figyelembe vehető az a körülmény, hogy a bérbeszámítás miatt 48 hónapon át az Önkormányzat nem jutna bérleti díj bevételhez a bérlő részéről, holott amiatt nyerte el a bérleti jogot, mert a versenyeztetés folyamán a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tette.

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

Nem javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a felújítási munkálatok során a bérbeszámítási időszak leteltéig bérleti díjat nem fizetne, így a tulajdonos Önkormányzat számára hosszú távon nem biztosítana bevételt, ahogy a közös költség fizetési kötelezettsége sem térülne meg, ami 39.805,- Ft/hó.

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

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 alapján 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 bizottsága dönt.

A Kt. határozat 34. pontja szerint a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt 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 szervezethez.
- 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 továbbszámolja 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 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 *nem járul hozzá* a **Dentist Travel Kft.** által bérelt **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51.** szám alatti, 34641/0/A/3 hrsz.-ú, **126 m²** alapterületű utcai bejáratú, földszinten és **120 m²** magasföldszinten elhelyezkedő, összesen **246 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség felújításához, és a bérbeadót terhelő bruttó 8.900.160,- Ft (nettó 7.008.000,- Ft + 1.892.160,-



Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a Dentist Travel Kft.-vel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 9.

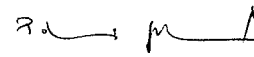
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

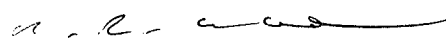
Budapest, 2016. május 2.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN CSOPORTVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

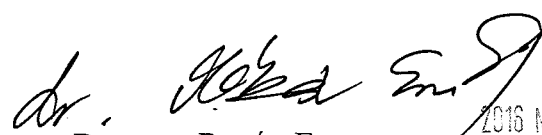


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 03.

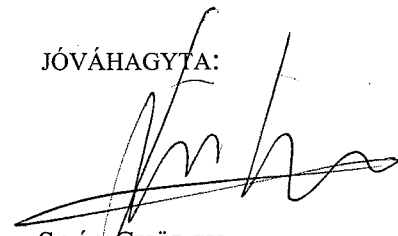
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2016 MÁJ 03.



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE