

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

45  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

**Tárgy: A LIKVID-LAK STÚDIÓ Kft. bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület,  
Práter u. 20./B szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Práter u. 20./B szám alatti, 35666/0/A/3 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője a „LIKVID-LAK STÚDIÓ” Kft. (székhely: 1103 Budapest, Kada u. 70.; cégjegyzékszám: 01 09 898507; adószám: 14317299-2-42; képviselő: Czene Gyula ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1267/2015. (XII.7.) számú döntése alapján. A bérelő határozatlan idejű, 30 napos felmondási idő kikötésével bérleti szerződést kötött 2015. december 31. napján, 20.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi - és külön szolgáltatási díjak összegben. A helyiséget iroda és tárgyaló tevékenységek céljára vette bérbe. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.360,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a „LIKVID-LAK STÚDIÓ” Kft.-nek 2016. március 31. napjáig hátraléka nem áll fenn.

A cég a helyiség felújítása kapcsán bruttó 463.069,- Ft értékben bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amely az alábbi tételeket tartalmazza:

	<u>nettó anyagköltség</u>	<u>nettó munkadíj</u>
Villanszerelési munkálatok	72.057,- Ft + ÁFA	39.370,- Ft + ÁFA
Gázszerelés	39.370,- Ft + ÁFA	7.874,- Ft + ÁFA
Festés	28.587,- Ft + ÁFA	53.150,- Ft + ÁFA
Burkolás	58.071,- Ft + ÁFA	18.898,- Ft + ÁFA
Vízóra szerelés + ügyintézés	23.622,- Ft + ÁFA	15.748,- Ft + ÁFA
Lakatos munkák	3.937,- Ft + ÁFA	3.937,- Ft + ÁFA
Összesen	225.644,- Ft + ÁFA	138.977,- Ft + ÁFA
	bruttó 286.568,- Ft	bruttó 176.501,- Ft
	<b>bruttó összesen 463.069,- Ft</b>	

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 141.513,- Ft (nettó 111.427,- Ft + 30.086,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

	<u>nettó anyagköltség</u>	<u>nettó munkadíj</u>
Villanszerelési munkálatok	32.687,- Ft + ÁFA	31.496,- Ft + ÁFA
Gázszerelés	11.811,- Ft + ÁFA	3.937,- Ft + ÁFA
Gázkészülék javítás	27.559,- Ft + ÁFA	3.937,- Ft + ÁFA
Festés	0,- Ft	0,- Ft
Burkolás	0,- Ft	0,- Ft
Vízóra szerelés + ügyintézés	0,- Ft	0,- Ft

1

Lakatos munkák	0,- Ft	0,- Ft
Összesen	72.057,- Ft + ÁFA bruttó 91.513,- Ft	39.370,- Ft + ÁFA bruttó 50.000,- Ft
	<b>bruttó összesen 141.513,- Ft</b>	

A bérbeszámítási megállapodás 11 hónapra történő megkötésével, havonta 10.130,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 10.537,- Ft + ÁFA összeg a bérlőt terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségként.

**Javasoljuk** az Ingatlanszolgáltatói Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 141.513,- Ft (nettó 111.427,- Ft + 30.086,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba történő beszámítását 11 hónap alatt, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a „LIKVID-LAK STÚDIÓ” Kft-vel, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatói Iroda a teljesítést leigazolja.

## 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 bérlő a felújítás során elvégzi a bérbeadóra vonatkozó 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 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. Jogsabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (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 Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (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 bizottsága dönt.

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

- a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja;
- az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- 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;
- 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 36. pontja alapján 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 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 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 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 „**LIKVID-LAK STÚDIÓ**” Kft. (székhely: 1103 Budapest, Kada u. 70.; cégjegyzékszám: 01 09 898507) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Práter u. 20./B** szám alatti, **35666/0/A/3** hrsz.-ú, **16 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

- 2.) **hozzájárul** továbbá a „**LIKVID-LAK STÚDIÓ**” Kft.-vel az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 11 hónap alatt 111.427,- Ft + 30.086,- Ft ÁFA összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a teljesítést leigazolja.

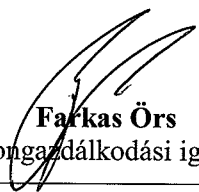
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 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. május 17.

  
**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató

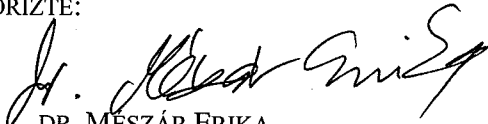
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

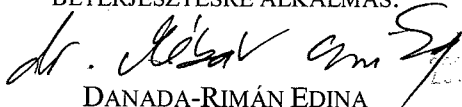
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA


ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ



2016 MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE