

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 5-ei ülésére

Tárgy: A Magyar Társasház Kft. bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 2/A. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

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

Készítette: Dér Lászlóné 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, Kiss József u. 2/A.** (Rákóczi út 57.) szám alatti, 34637/0/A/37 hrsz.-ú, **29 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérloje a **Magyar Társasház Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Csalogány u. 12. fszt. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-934858; adószám: 12448645-2-41; képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető). A Magyar Társasház Kft. 2015. december 09-én határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a fenti helyiség vonatkozásában társaságunkkal.

A bérlo jelenlegi bérleti díja: 34.020,- Ft/hó + ÁFA. A Magyar Társasház Kft. a helyiséget iroda céljára használja.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 4.122,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a **Magyar Társasház Kft.**-nek 2016. július 31. napjáig hátraléka nem áll fenn.

A Magyar Társasház Kft. 2016. július 21-én, a helyiségben épületgépészeti, villanyszerelési, kőműves, és festési-mázolási munkák elvégzéséről bérbeszámítási kérelmet nyújtott be bruttó 5.974.715,- Ft értékben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, tekintettel arra, hogy a helyiség műszaki állapota nem megfelelő.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 4.857.595,- Ft (nettó 3.824.878,- Ft + 1.032.717,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Festési, mázolási munkák 50%-ban elfogadva:	355.179,- Ft + ÁFA
Épületgépészeti munkák:	1.747.345,- Ft + ÁFA
Villanyszerelési munkák:	1.235.884,- Ft + ÁFA
Kőműves munkák:	319.720,- Ft + ÁFA
Sitt szállítás:	120.000,- Ft + ÁFA

Handwritten signature

Nyílászárók:

46.750,- Ft + ÁFA

Összesen:

3.824.878,- Ft + ÁFA

A bérbeszámítás összege pusztán a bérleti díj erejéig, maximum 48 hónapon keresztül számítható be oly módon, hogy a bérlő az Önkormányzat által fizetendő közös költség mértékű bérleti díjat fizesse meg havonta. Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés szerint a bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége 34.020,- Ft + ÁFA/hó, és a közös költség pedig 4.122,- Ft/hó, így 48 hónapra szóló bérbeszámítással maximálisan nettó 1.435.104,- Ft számolható el a felújítási költségre, mely időszak során a bérlőt csak a közös költség mértékű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által elfogadott, teljes költségvetésből a bérbeadót terhelő bruttó 1.822.582,- Ft (nettó 1.435.104,- Ft + 387.478,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Magyar Társasház Kft.-vel, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda a teljesítést leigazolja.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével, havonta 29.898,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 4.122,- Ft + ÁFA/hó összeg a bérlőt terheli bérleti díj fizetési kötelezettségként.

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 munkálatokat, ezzel növelve a helyiség értékét. Továbbá a bérbeszámítási időszak letelte után a bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon – ahogy eddig is tette – folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

A határozati javaslat elfogadása a 2016-2020. 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 Bizottságot jogosítja fel.

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

A Kt. 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 jelen 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 36. pontja szerint 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 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

- 1.) **hozzájárul** a Magyar Társasház Kft. által bérelt Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 2/A. (Rákóczi út 57.) szám alatti, 34637/0/A/37 hrsz.-ú, **29 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 5.

- 2.) **hozzájárul** továbbá a Magyar Társasház Kft.-vel az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 48 hónap alatt bruttó 1.822.582,- Ft (nettó 1.435.104,- Ft + 387.478,- Ft ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és azoknak a teljesítése a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljön.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 5.

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. augusztus 30.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Felelősség*

JOGI KONTROLL: *OK*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MESZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 AUG 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 AUG 30.

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE