

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.4
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 12-ei ülésére

Tárgy: Botos Zsolt egyéni vállalkozó bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

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

Készítette: Balog Erika 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 képezi a Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám alatti, 36083/3/A/2 hrsz.-ú, 11 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, galériás földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 albetét található, melyből 5 önkormányzati tulajdon (2 üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség és 3 önkormányzati tulajdonú bérlős lakás), továbbá nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2013. március 25-én került birtokbavételre. A helyiség megfelelő műszaki állapotú, jó (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 2.268,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1113/2016. (XI.07.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám alatti, 36083/3/A/2 hrsz.-ú, 11 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével Botos Zsolt egyéni vállalkozó részére, szépségszalon tevékenység céljára, 11.700,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

A bérlőjelölt a bizottsági értesítést követően, 2016. november 23-án bérbeszámítási kérelmet nyújtott be Társaságukhoz a helyiség felújítás költségeinek beszámítása kapcsán. Botos Zsolt a bérleti szerződést a fenti helyiségre vonatkozóan még nem kötötte meg.

A kérelemhez csatolt költségvetés alapján a felújítás várható bruttó összege 540.000,- Ft.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott költségvetés alapján a felújítási munkálatok összegének bérbeszámítására az alábbi javaslatot tette:

Értéknövelő beruházások:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1. lépcsőjavítás | 20.000,-Ft |
| 2. rács javítás | 60.000,-Ft |
| 3. előtér falazás | 170.000,-Ft |
| 4. <u>vízvezeték korszerűsítés</u> | <u>90.000,-Ft</u> |
| összesen (nettó): | 340.000,-Ft |

Bérbeszámítási javaslat összesen: 340.000,- Ft + 91.800,- Ft ÁFA azaz 431.800,- Ft

A bérbeszámítás összege pusztán a bérleti díj erejéig, egyéni vállalkozó esetében 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 11.700,- Ft + ÁFA/hó, és a közös költség pedig 2.268,- Ft/hó, így 36 hónapra szóló bérbeszámítással nettó 9.432,- Ft + ÁFA számolható el felújítási költségre, mely időszak során a bérlőt csak a közös költség mértékű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által elfogadott, költségvetésből a bérbeadót terhelő bruttó **431.800,- Ft** (nettó 340.000,- Ft + 91.800,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 36 hónap (tekintettel az összeg nagyságára) alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését Botos Zsolt egyéni vállalkozóval (székhely:1083 Budapest, Kőfaragó u. 3. 1. 6/B., nyilvántartási száma: 50863826; adószám: 67858855-1-42) 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 36 hónapra történő megkötésével, havonta 9.432,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 2.268,- Ft + ÁFA összeg a bérlőt terheli bérleti díj fizetési kötelezettségként.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 39. pontja a.) bekezdése értelmében 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, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt lehetséges.

Fentiekre tekintettel került megállapításra és 36 hónapban rögzítve a bérbeszámítás elszámolása.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség 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.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása a 2017-2019. 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 a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadási döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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 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 Határozat 37. a) alpontja alapján a bérbeadási 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 bérbeadási 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 lejáratanál:

- 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

.....2016. (XII. 12.). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul Botos Zsolt egyéni vállalkozóval** (adószám: 67858855-1-42) **bérbeszámítási megállapodás** megkötéséhez a **Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám** alatti, 36083/3/A/2 hrsz.-ú, **11 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, galériás földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák bérleti díjba történő bérbeszámításra vonatkozóan **bruttó 431.800,- Ft** azaz (340.000,- Ft + 91.800,- Ft ÁFA) összegben, amennyiben az 1113/2016. (XI.07.) számú határozatában foglalt feltételek szerinti bérleti szerződés megkötésre kerül. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő, Botos Zsolt a megállapodás megkötését követő 6 hónapon belül a felújítási munkákat (lépcsőjavítás, rács javítás, előtér falazás, vízvezeték korszerűsítés) elvégezze, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 12.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 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. december 06.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

| | |
|---|---|
| KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. | |
| LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS | |
| PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>2016.12.06.</i> | |
| JOGI KONTROLL: <i>d. c. l. e.</i> | |
| ELLENŐRIZTE: <i>Dr. Mészár Erika</i> DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ | |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>2016 DEC 06.</i> | JÓVÁHAGYTA: <i>Soós György</i> |
| <i>Dr. Mészár Erika</i> DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ | SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE |