

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3. 13. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 26-i ülésére

Tárgy: Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/B. alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
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, Diószegi Sámuel u. 10/B. szám alatti, 35975/0/A/1 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** bérelője **Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel u. 16. II. emelet 3., adószám: 66908191-1-42;).

A bérelő az 1289/2016. (XII. 19.) számú határozati döntés alapján 2017. január 25-én határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a fenti helyiség vonatkozásában a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel. A bérelő jelenlegi bérleti díja: 63.250,- Ft/hó + ÁFA. A bérelő a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes üzlet tevékenység céljára vette bérbe szeszárúsítás nélkül.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 11.970,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint Botos Zsuzsannának 2017. március 31. napjáig nem áll fenn bérleti díj és az ahhoz kapcsolódó díj hátraléka.

Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó a helyiségben az elektromos hálózat szabványosítása, vízvezeték állapotfelmérés, külső homlokzat javítása, kőműves, burkoló, és festés-mázolási munkálatok kapcsán bruttó 432.500,- Ft értékben 2017. január 30. napján bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, tekintettel arra, hogy a helyiség jelenlegi állapota a tevékenység megkezdését nem teszi lehetővé.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 400.498,- Ft (nettó 315.353,- Ft + 85.145,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Elektromos fogyasztói hálózat felújítása (anyag + díj):	177.560,- Ft + ÁFA
Épületgépészeti szerelések:	44.880,- Ft + ÁFA
Építőmesteri munkák:	92.913,- Ft + ÁFA
Összesen:	315.353,- Ft + ÁFA

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által elfogadott, a bérbeadót terhelő bruttó 400.498,- Ft (nettó 315.353,- Ft + 85.145,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 10 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozóval, 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 10 hónapra történő megkötésével havonta 31.535,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 31.715,- Ft + ÁFA összeg a bérlet terhelő 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 munkákat, ezzel növeli a helyiség értékét. Továbbá a bérbeszámítási időszak letelte után a bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon, folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

A határozati javaslat elfogadása a 2017., 2018. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2017. 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 Bizottságát jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a 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 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 bérlet 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 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 szervezetéhez.
- 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 **Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó** által bérelt **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/B. szám** alatti, 35975/0/A/1 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 26.

2.) **hozzájárul** továbbá **Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozóval** az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 10 hónap alatt bruttó 400.498,- Ft (nettó 315.353,- Ft + 85.145,- Ft ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.

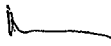
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 31.

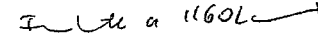
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. április 20.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

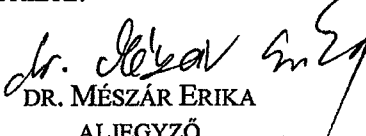
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

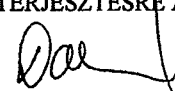
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

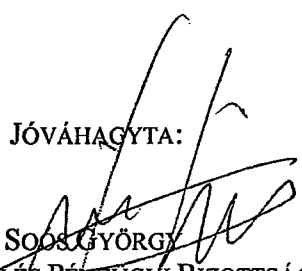
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üisz: Isz.I. - / /2017
Üint: Jakab Tibor
Tárgy: bérbeszámítás

**Józsefvárosi Gazdálkodási
Központ Zrt.**

Helyiség Bérbeadási Iroda

A Budapest, VIII. kerület Diószeghy utca 10/b alatt található, 43 m²
alapterületű, utcai bejáratú helyiség felújítására, 2017 01 30-án kézhez kapott,
bruttó 432.500 forint értékű felújítási költségbecslés alapján

elektromos fogyasztói hálózat felújítása:

- vezeték csere (elfogadva)
- szabványosítás (elfogadva)
- ELMŰ ügyintézés (elfogadva)

elektromos összesen netto: 177.560.-

épületgépészeti szerelések:

- vízvezeték felújítás: (elfogadva)
- szerelvényezés: (elfogadva)

épületgépészeti szerelések összesen netto: 44.880.-

Építőmesteri és szakipari munkák:

- külső nyílászáró felújítása (redőny): 37.500.- (elfogadva)
- vakolatjavítások: 80.500.- (elfogadva)

építőmesteri munkák összesen netto: 92.913.-

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság
1084 Budapest, Ór utca 8. • Telefon: 06 1 314 1098 • E-mail: vagyongazdalkodas@jgk.hu

**JÓZSEFVÁROSI
ÚJÁRÉPÜLŐ**



* VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG *

A megvizsgált és elfogadott tételek értéknövelő beruházásként minősíthetők,
így a javasolt beszámítási összeg nettó: 315.353 forint

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2017 02 06

Tisztelettel:



Jakab Tibor
irodavezető

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság
Ingatlanszolgáltatási Iroda
1084 Budapest, Tavaszmező u. 2.

Kapják: Irattár

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság
1084 Budapest, Ór utca 8. • Telefon: 06 1 314 1098 • E-mail: vagyongazdakodas@jgk.hu

JÓZSEFVÁROS
ÚJÁRPUL®

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság- Vagyongazdálkodási Divízió

Jakab Tibor Úr
irodavezető

Budapest
Őr u 8.
1084

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Dátum: 2017 FEBR 27.	Hely: H-1084
Időpont: 13:15	Értékelő: Zsuzsanna
Ellátott: T. Jakab	lap: 1

Tisztelt Irodavezető Úr!

Alulírott Botos Zsuzsanna (

) a 1089 Budapest, Diószeghy S. u. 10/b szám alatt található üzlethelyiség bérlője, azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy az üzlethelyiség felújítási költségét a bérleti díj megfizetésébe beszámítani szíveskedjék. Az alábbiakban található részletes költségvetés mutatja a tételes felújítási munkálatokat és azok várható költségét.

	Megnevezés	Várható költség (bruttó ár)
1	Elektromos fogyasztói hálózat szabványosítása ELMŰ ügyintézővel	225.500 Ft
2	Vakolat leverése (mennyezet)	25.500 Ft
3	Vakolás (mennyezet)	17.500 Ft
4	Vakoláshoz szükséges anyagköltség, glettelés anyagköltség	37.500 Ft
5	Mosdó, mosogató felszerelése, munkadíj	27.000 Ft
6	Vízvezeték állapotfelmérése	30.000 Ft
7	Külső homlokzat javítása, színezése	32.000 Ft
8	Redőnykarbantartása, festése	37.500 Ft
	Összesen:	432.500 Ft

Budapest, 2017. január 30.

Köszönettel:

Botos Zsuzsanna
Botos Zsuzsanna
bérlő

44

