

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 4-i ülésére

Tárgy: Pedagógusok Szakszervezete Budapesti Szervezete bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Kenyérmező u. 6. szám 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, Kenyérmező u. 6.** szám alatti, 34619/0/A/11 hrsz.-ú, **332 m²** alapterületű, első emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a Pedagógusok Szakszervezete Budapesti Szervezete (székhely: 1081 Budapest, Kenyérmező u. 6., adószám: 19012267-1-42, képviseli: Sinkovicsné Pirigy Katalin fővárosi elnök). A bérlő 1966. október 17-én határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a fenti helyiség vonatkozásában a Budapest VIII. kerületi Tanács VB. Házkezelési Igazgatóságával.

Jelenlegi bérleti díja: 195.975,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő a helyiséget szakszervezeti iroda céljára használja.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A vízállás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 50.464,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a Pedagógusok Szakszervezete Budapesti Szervezetének 2017. július 31. napjáig nem áll fenn bérleti díj hátraléka.

A Pedagógusok Szakszervezete Budapesti Szervezete a helyiségben villanszerelési munkálatok kapcsán 1.405.448,- Ft + ÁFA értékben 2017. május 16. napján bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, tekintettel a helyiségben található elektromos berendezések és vezetékek jelenlegi elavult állapotára. Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 1.784.919,- Ft (nettó 1.405.448,- Ft + 379.471,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Elektromos szerelések:	1.333.448,- Ft + ÁFA
<u>Érintésvédelmi mérés jkv. szabványossági felülvizsgálat:</u>	<u>72.000,- Ft + ÁFA</u>
Összesen:	1.405.448,- Ft + ÁFA

Jkv
1

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által elfogadott, a bérbeadót terhelő bruttó 1.784.919,- Ft (nettó 1.405.448,- Ft + 379.471,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 10 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a bérlővel, 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 140.545,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 55.430,- Ft + ÁFA összeg a bérlőt terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségként.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 34. pontjának megfelelően a bérlő az elvégezni kívánt munkálatokról a tételes költségvetést benyújtotta, fennálló hátraléka nincsen, társasházi közgyűlési határozatban foglalt hozzájárulásra nincsen szükség, és a munkálatok hatósági engedélyhez sem kötöttek. A bérlő a Kt. határozat 34. pontja szerinti közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal a fennálló bérleti szerződése kapcsán azonban nem rendelkezik, ezért javasolt közjegyzői okirat bérlő általi elkészítése.

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, 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 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 ésvégrehajtható 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 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:

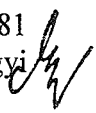
- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

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 Pedagógusok Szakszervezete Budapesti Szervezete** (székhely: 1081 Budapest, Kenyérmező u. 6., adószám: 19012267-1-42, képviseli: Sinkovicsné Pirigyi 

Katalin fővárosi elnök) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Kenyérmező u. 6.** szám alatti, 34619/0/A/11 hrsz.-ú, **332 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, első emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához azzal, hogy bérlő a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 34. pont e) alpontja szerint közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat elkészíttetését vállalja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 4.

2.) **hozzájárul** továbbá a **Pedagógusok Szakszervezete Budapesti Szervezetével** az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó elektromos berendezések és vezetékek felújítására vonatkozó munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 10 hónap alatt bruttó 1.784.919,- Ft (nettó 1.405.448,- Ft + 379.471,- Ft ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.





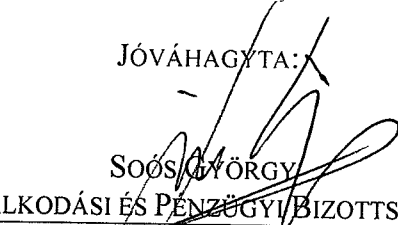
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 4.

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. augusztus 29.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	<i>Funkció a 11602...</i>
JOGI KONTROLL:	<i>st M Mca</i> 
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE