

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

21. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 11-i ülésére

Tárgy: A Vépy és Társa Bt. bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 30. 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, Baross u. 30.** szám alatti, 36730/0/A/5 hrsz.-ú, **23 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a Vépy és Társa Bt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 30., fszt., cégjegyzékszám: 01 06 613928, adószám: 28905554-2-42, képviseli: Haluska Imréné ügyvezető). A bérlő 1997. június 3-án határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a fenti helyiség vonatkozásában a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft-vel, mely 2015. szeptember 16. napján módosításra került a bérlő székhely változása miatt. Jelenlegi bérleti díja: 71.139,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő a helyiséget üzlet céljára használja.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.837,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a Vépy és Társa Bt-nek 2017. november 30. napjáig nem áll fenn bérleti díj hátraléka.

A Vépy és Társa Bt. 2017. szeptember 28-i kérelmében tájékoztatta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t arról, hogy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság felszólítást küldött az égéstermék elvezetőivel (kémény) jelzett szabálytalanságok megszüntetésével összefüggésben. A bérlő a felszólítást bemutatta a Társaságunk munkatársainak. A felszólítás alapján leszerelésre került, az Ingatlanszolgáltatási Iroda engedélyével, a bérleményben lévő gázzal működő vízmelegítő. A Vépy és Társa Bt. a helyiségben a Fővárosi Gázművek által leszerelt gázóra miatt, a gázzal működő vízmelegítő eltávolítása és az árammal működő bojler beszerelése, illetve az elektromos hálózat kiépítése kapcsán 2017. november 15. napján bruttó 77.800,- Ft értékben bérbeszámítási kérelmet

JW 1

nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, tekintettel a helyiség jelenlegi állapotára. Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 77.800,- Ft (nettó 61.260,- Ft + 16.540,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot.

Anyagköltség:	25.827,- Ft + ÁFA
Vízmelegítő:	19.685,- Ft + ÁFA
Munkadíj:	15.748,- Ft + ÁFA
Összesen:	61.260,- Ft + ÁFA

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által elfogadott, a bérbeadót terhelő bruttó 77.800,- Ft (nettó 61.260,- Ft + 16.540,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 3 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Vépy és Társa Bt.-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 3 hónapra történő megkötésével havonta 20.420,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt 50.719,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

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 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 vagyongazdálkodó 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 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 **Vépy és Társa Bt.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 30., fszt., cégjegyzékszám: 01 06 613928, adószám: 28905554-2-42, képviseli: Haluska Imréné ügyvezető) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Baross u. 30.** szám alatti, 36730/0/A/5 hrsz.-ú, **23 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. december 11.

- 2.) **hozzájárul** továbbá a **Vépy és Társa Bt.-vel** az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 3 hónap alatt, összesen bruttó 77.800,- Ft (nettó 61.260,- Ft + 16.540,- Ft ÁFA), havonta 20.420,- 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: 2018. január 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. december 5.


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