

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 2-i ülésére

Tárgy: Kovacevic és Hajas Bt. bérbevételi és bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Deák Nikolett 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, Fecske u. 18.** szám alatti, 34994 hrsz.-ú, **24 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség. Az épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, amelyben 10 albetét található, melyből 2 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség és 8 lakás (7 bérlő által lakott, 1 üres).

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2014. március 29. napján vette birtokba. A fenti ingatlanban 2 helyiség van, az egyikben beépített wc. A helyiségek belmagassága 3,9 m. A helyiségben minden közmű adott. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, az ablak fix fémráccsal védett, rossz állapotú. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, cementlapokkal és parkettával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, sok helyen vizesedés miatti vakolatleválás látható, gyenge állapotúak. A fűtést gázkonvektor biztosítja. Egyéb gépészeti berendezés nem található. A helyiség összességében rossz műszaki állapotú, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **3.573,- Ft/hó.**

A **Kovacevic és Hajas Bt.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 4. fszt. 1/A; adószám: 22580270-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-781412; képviselő: Hajas Tamás ügyvezető) 2018. január 19. napján kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség vonatkozásában, amelyet még jelenleg is fenntart a cég tevékenységi körében lévő társasház takarítási tevékenységhez kapcsolódó iroda és raktár céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező a helyiség felújítását saját költségén vállalja, amelyre bruttó 1.235.164,- Ft (nettó: 972.570,- Ft) összegű költségvetést nyújtott be. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 475.831,- Ft (nettó 374.670,- Ft + 101.161,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák (anyag+ munkadíj)

Kőműves munkák (1-2) 37.760,- Ft

Elektromos munkák (15-19) 35.099,- Ft

Épületgépészeti munkák (20-26)	30.161,- Ft
Épületgépészeti munkák (27-30)	88.667,- Ft
<u>Épületgépészeti munkák (31-35)</u>	<u>182.983,- Ft</u>
Nettó összesen:	374.670,- Ft
<u>ÁFA:</u>	<u>101.161,- Ft</u>
Bruttó összesen:	475.831,- Ft

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. augusztus 9. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. február 5. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.900.000,- Ft** (287.500,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, társasház takarítási tevékenységhez kapcsolódó iroda és raktározási tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 34.500,- Ft**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett nettó havi bérleti díj összege 17.250,- Ft**. Azért nem javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mert a helyiség a kerület frekventált, dinamikusan fejlődő részén helyezkedik el.

Javasoljuk a tárgyi nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a **Kovacevic és Hajas Bt.** részére iroda és raktározás céljára, határozatlan időre **34.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 457.831,- Ft (nettó 374.670,- Ft + 101.161,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 16 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Kovacevic és Hajas Bt.-vel, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 16 hónapra történő megkötésével havonta 23.417,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt 11.083,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem érint HVT területet.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz és a bérbeszámításhoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel, mely a 11602 címen a helyiség bérbeszámítás előirányzatán biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai és a raktározási tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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 bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A jelent 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 szervezetnek,
- 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 helyiség bérbeadásával 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 Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatt található, 34944 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű udvari bejáratú, földszinti, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre a **Kovacevic és Hajas Bt.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 4. fszt. 1/A.; adószám: 22580270-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-781412; képviselő: Hajas Tamás ügyvezető) részére, iroda és raktározás céljára, **34.500,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 2.

- 2) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatt található, 34944 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, udvari, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 2.

- 3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 30.

- 4) **hozzájárul** továbbá a **Kovacevic és Hajas Bt. -vel** az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 16 hónap alatt 374.670,- Ft + 101.161,- Ft ÁFA összegben. A bérbeszámítási megállapodás 16 hónapra történő megkötésével havonta 23.417,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 30.

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, 2018. április 24.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *felkér* a *1160L*

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE