

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

28.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 5-i ülésére

Tárgy: Szerencsejáték Zrt. bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/A. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/A. szám alatti, 36437/2/A/5 hrsz-ú, 47 m², 36437/2/A/6 hrsz-ú, 26 m², 36437/2/A/7 hrsz-ú 20 m² és 36437/2/A/8 hrsz-ú 35 m², összesen 128 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport** bérlője a Szerencsejáték Zrt. (székhely: 1015 Budapest, Csalogány u. 30-32., adószám: 10580204-2-42, képviseli: Dr. Braun Márton vezérigazgató), az 1998. január 22-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. Jelenlegi bérleti díja: 444.220,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő a helyiségeket lottózó céljára használja.

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepelnek.

A vizórás helyiségcsoport után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 23.040,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a Szerencsejáték Zrt.-nek 2018. október 31. napjáig nem áll fenn bérleti díj hátraléka.

A Szerencsejáték Zrt. képviseletében Ulveczki Éva ingatlangazdálkodási menedzser kérelemmel fordult bérbeadóhoz, amelyben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/A. szám alatti lottózóban világításkorszerűsítési munkálatokhoz kér hozzájárulást, valamint a költségek bérbeszámítás útján történő megtérítését. A kivitelezést még idén szeretnék elvégeztetni.

A villanszerelési munkálatokra 1.656.706,- Ft + ÁFA értékben nyújtott be árajánlatot. Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 1.827.538,- Ft (nettó 1.439.006,- Ft + 388.532,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Bontás:	110.200,- Ft + ÁFA
Létesítés:	1.306.406,- Ft + ÁFA
Átadási dokumentáció:	22.400,- Ft + ÁFA
Összesen:	1.439.006,- Ft + ÁFA

[Handwritten signature]

1

A bérbeszámítási megállapodás 7 hónapra történő megkötésével havonta 205.572,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 238.648,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjat a bérlő havonta köteles a bérbeadó részére megfizetni.

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 elkészíttetése.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által elfogadott, a bérbeadót terhelő bruttó 1.827.538,- Ft (nettó 1.439.006,- Ft + ÁFA) felújítási költség bérleti díjba történő beszámítását 7 hónap alatt, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a bérlővel, annak közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítése mellett. A bérbeszámítás elszámolásának feltétele, hogy a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda a teljesítést leigazolja.

II. A betérés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport tekintetében a bérbeszámítás engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulás megadását, 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 2018. 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. (XI. 05.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Szerencsejáték Zrt. (székhely: 1015 Budapest, Csalogány u. 30-32., adószám: 10580204-2-42, képviseli: Dr. Braun Márton vezérigazgató) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/A.** szám alatti 36437/2/A/5 hrsz-ú, 47 m², 36437/2/A/6 hrsz-ú, 26 m², 36437/2/A/7 hrsz-ú 20 m² és 36437/2/A/8 hrsz-ú 35 m²,

összesen 128 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport elektromos berendezéseinek és a vezetékeknek a 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: 2018. november 05.

2.) **hozzájárul** továbbá a Szerencsejáték Zrt.-vel 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 7 hónap alatt nettó 1.439.006,- Ft + ÁFA (205.572,- Ft/hó + ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján az Ingtatlanszolgáltatási Iroda a teljesítést leigazolja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 05.

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


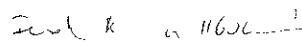
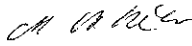


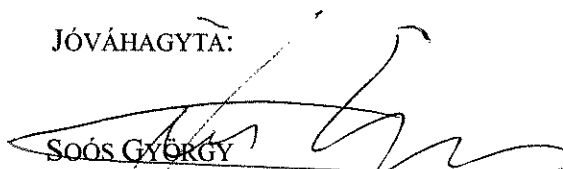
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. december 31.

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, 2018. október 30.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

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