

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. december 17-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti helyiség (Hrsz: 34952/0/A/2) bérbeadása

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

Készítette: dr. Paál Marcell 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, Déri Miksa utca 9. szám alatti, 34952/0/A/2 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiség.**

Az épületben összesen 22 albetét került kialakításra, amelyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati tulajdoni hányad 893/1000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési közös költség fizetési kötelezettsége **5.472,- Ft/hó.**

A helyiség 2018. július 10. napján került vissza az Önkormányzathoz, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

Az ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, utcai bejáratral rendelkezik, négy helyiségből és galériából áll. A bejárati ajtó fa szerkezetű. Az ingatlan víz és villany közművel rendelkezik. A bejárat lábazati részén vakolathullás látható, a beltér műszakilag és esztétikailag felújításra szorul. A tapéta a falról több helyen levált, a mennyezeti vakolat mállása jelentős. Az ingatlan összességében felújítandó műszaki állapotban van, (3) besorolású.

Kasza Gábor egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 51869966; adószám: 68524571-1-42; székhely: 1066 Budapest, Lovag utca 3. 4. emelet 1. ajtó) 2018. szeptember 14. napján kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A helyiséget **műhely (kézműves termék előállítás) céljára** szeretné használni. A bérleti díjra ajánlatot nem tett. Kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte. A kérelmező egyben bérbeszámítási kérelmet is benyújtott bruttó 6.782.487 Ft értékben.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján, **2.316.058,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.941.394,- Ft** összeg elszámolására tett javaslatot az alábbiaknak megfelelően:

Építőmesteri munkák:

falszárító vakolat	382.550,- Ft + ÁFA
talajnedvesség elleni szigetelés	561.100,- Ft + ÁFA
burkolás, szigetelési munkák, épületgépészeti munkák	1.118.941,- Ft + ÁFA
vízszereleési munkák	253.467,- Ft + ÁFA
Összesen:	2.316.058,- Ft

ÁFA

625.336,- Ft

Bruttó:

2.941.394,- Ft

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. december 04. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. december 07-én jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.790.000,- Ft** (fajlagosan: 430.938,- Ft/m²).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján, a helyiségben végzett tevékenységet figyelembe véve az alap bérleti díj változtatható: a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a műhely tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számítva, havi nettó 68.950,- Ft.**

Javasoljuk a helyiség bérbeadását Kasza Gábor egyéni vállalkozó részére, **műhely (kézműves termék előállítás) tevékenység** céljára, határozott időre 5 évre, a **számított 68.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő 2.316.058,- Ft + ÁFA felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését Kasza Gábor egyéni vállalkozóval, 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 48 hónapra történő megkötésével havonta 48.251,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 20.699,- 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 megjelölt helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló 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 gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel, amely összeg az Önkormányzat költségvetésében 11602 – Helyiségek bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

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.

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.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat.

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 Képviselő-testület 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) bekezdése 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a műhely tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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 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 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. (XII. 17.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti, 34952/0/A/2 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kasza Gábor egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 51869966; adószám: 68524571-1-42; székhely: 1066 Budapest, Lovag utca 3. 4. emelet 1. ajtó) részére, **műhely (kézműves termék előállítás) tevékenység céljára, 5 év határozott időre, a számított 68.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

- 2.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja 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 nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, illetve a közjegyzői díj megfizetését vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. január 31.

- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti, 34952/0/A/2 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi felújításához.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

- 4.) **hozzájárul továbbá Kasza Gábor egyéni vállalkozóval, az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (falszárító vakolat, talajnedvesség elleni szigetelés, burkolás, szigetelési munkák, épületgépészeti munkák, vízszereleési munkák) költségének a bérleti díjba történő bérbeszámításához 48 hónap alatt 2.316.058,- Ft + 625.336,- Ft ÁFA, azaz bruttó 2.941.394,- Ft összegben. A bérbeszámítási**

megállapodás 48 hónapra történő megkötésével havonta 48.251,- 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. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. január 31.

5.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 4.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


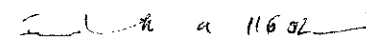
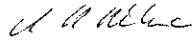

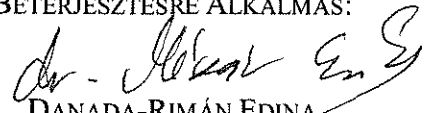
Határidő: 2019. január 31.

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, 2018. december 11.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	DR. PAÁL MARCELL REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	 a 116 sz.
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	Dr. Ferenc Dániel
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY H
	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

4


5

