

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.9.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Omnivore Kft. bérbevételi és bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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, Víg utca 20.** szám alatti, utcai bejáratú, **34929/2/A/6** hrsz.-ú, **30 m²** alapterületű, üres, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 albetét található, amelyekből 6 db áll önkormányzati tulajdonban. Ezek közül 4 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **6.600,- Ft/hó**.

A fenti helyiség 2017. június 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az ingatlan 3 helyiségből áll (üzlettér, raktár, WC), minden közművel, mérőórával rendelkezik. A bejárati ajtó fa szerkezetű, állapota megfelelő. A padozat beton, a burkolat mozaiklap, részben PVC-vel fedve. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A közművek felülvizsgálata, korszerűsítése, a hiányzó lámpatestek, kapcsolók pótlása, továbbá a fűtés felülvizsgálata szükséges. Az ingatlan műszaki állapota összességében közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti helyiségre 2018. február 9-én Déli Kitti östermelő bérbevételi kérelmet adott be, azonban a kérelmét 2018. augusztus 10-én visszavonta. A helyiség ezen időszakban nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Az **Omnivore Kft.** (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) 2018. szeptember 07. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség **kereskedelmi (használsruha bolt) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt, amit jelenleg is fenntart. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 50.000,- Ft/hó + ÁFA összegben. A kérelmező egyben bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett, a villanszerelési munkálatokra bruttó 290.450,- Ft, valamint a gázvezetékek átvizsgálására (MEO) bruttó 60.000,- Ft. összegben. A Kft. már bérlője a Budapest VIII. ker., Német u. 6. sz. alatti, 34911/A/21 hrsz-ú helyiségnek, bérleti-, és közüzemi díj tartozása nincs.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott árajánlat alapján **bruttó 311.350,- Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	anyagköltség		munkadíj (ÁFA mentes)
	nettó	bruttó	
1. Elosztó csere	32.614,- Ft	41.420,- Ft	32.000,- Ft
2. Konnektorok kiépítése falon kívül	41.677,- Ft	52.930,- Ft	85.000,- Ft

3. Csomóponti kötések ellenőrzése			10.000,- Ft
4. Védőföldelés ellenőrzése			15.000,- Ft
5. Régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése			15.000,- Ft
6. Gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO			60.000,- Ft
Összesen:	74.291,- Ft	94.350,- Ft	217.000,- Ft
Nettó anyagköltség:	74.291,- Ft		
ÁFA (27%)	20.059,- Ft		
Bruttó anyagköltség:	94.350,- Ft		
Összes munkadíj:	217.000,- Ft		
Bérbeszámítási javaslat összesen:	311.350,- Ft		

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 24. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. október 01. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.800.000,- Ft** (360.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja, a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelem tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számítva: havi nettó bérleti díj 54.000,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **Omnivore Kft.** (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére a kérelmező által ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére és arra, hogy az ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti eltérés nem jelentős.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **Omnivore Kft.** (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **kereskedelem (használsruha bolt) tevékenység** céljára, a számított **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, figyelemmel arra, hogy a számított bérleti díj az Önkormányzat számára előnyösebb.

Javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 311.350,- Ft (291.291,- Ft + 20.059,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 12 hónap alatt történő beszámítását, és a **bérbeszámítási megállapodás megkötését az Omnivore Kft.-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 12 hónapra történő megkötésével havonta 25.946,- Ft összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 28.054,- 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 esik HVT területre, a bérbeadásnak a Rév8 Zrt. álláspontja szerint nincs akadálya.

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 gondoskodna a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbé 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 2019. évi bérleti díj előirányzatot.

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 a kereskedelem tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

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 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 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 helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2018. (XII. 17.). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Vig utca 20. szám alatti, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Omnivore Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére, kereskedelem (hasznátruha bolt) tevékenység céljára, az ajánlott 50.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

- 2.) **hozzájárul Budapest VIII. kerület, Vig utca 20. szám alatti, utcai bejáratú, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az Omnivore Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére, kereskedelem (hasznátruha bolt) tevékenység céljára, a számított 54.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vig utca 20. szám alatti, utcai bejáratú, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m², üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség - (elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO felszerelése) - bérlő általi felújításához.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

- 4.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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: 2019. január 31.

- 5.) **hozzájárul továbbá az Omnivore Kft.-vel a határozat 2-3.) pontja szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO) költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 12 hónap alatt 291.291,- Ft + 20.059,- Ft ÁFA (bruttó: 311.350,- Ft) összegben. A**

bérbeszámítási megállapodás 12 hónapra történő megkötésével havonta 25.946,- Ft összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 28.054,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

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: 2019. január 31.

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 5.) 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 IGÉNYEL/

, IGAZOLÁS: Felk a 11602-1

JOGI KONTROLL: *ok*

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE