

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2.8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. július 15-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti, nem lakás  
céljára szolgáló helyiség bérbeszámítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, Somogyi Béla utca 21.** szám alatti 36468/0/A/4 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 8/2020. (I.16.) számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiségként – **Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11.; nyilvántartási szám: 54222111; adószám: 55527385-1-42) részére történő bérbeadásáról határozatlan időre. A bérlő a bérleményt használsruha-kiegészítők kiskereskedelme céljára vette bérbe. A helyiségre vonatkozó bérleti szerződés 2020. február 17. napján aláírásra került, a birtokba adás 2020. március 2-án megtörtént. A bérleti díj **66.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és költszolgáltatási díjak.

**Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozó** 2020. április 6-án bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő bruttó 293.166,- Ft összegben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a beadott árajánlat alapján **bruttó 208.762,- Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Feljavítási munkálatok

1. salétrom közömbösítő	1L	4.615,-
2. mélyalapozó	1L	1.590,-
3. flexibilis ragasztó	25 Kg	3.690,-
4. Rimano gipsz	5 Kg	1.790,-
5. rugalmas kenhető tömítő	2 db	1.180,-
6. desztillált víz	1L	600,-
7. csiszoló vászon	1db	1.350,-



1

8. tkaró fölai, ecset, sittes zsák	1klt.	5.000,-
9. zománc alapozó	0,75L	3.190,-
10. hígító	1L	790,-
11. falfesték	15L	14.580,-
12. falfesték	5L	4.500,-
<b>Összesen bruttó:</b>		<b>42.875,-</b>

1.) faljavítás összesen bruttó:	42.875,- Ft
2.) darálós WC szerelés Grundfos Sololift2 bruttó	165.887,-Ft
<b>Összesen bruttó:</b>	<b>208.762,-Ft</b>

**Javasoljuk** az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből a bérbeadót terhelő bruttó 208.762,- Ft (nettó 164.380,-Ft+44.382,-Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését **Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozóval** amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével havonta 4.566,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 61.434,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

## II. A betérjesztés indoka

A bérbeszámításhoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 11602 címen a helyiség bérbeszámítás előírányzatán biztosított.

## IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.1. alpontja, valamint 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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a 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 tovább számlázza 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 sziveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2020. (VII.15.) számú határozata

#### **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámítására**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

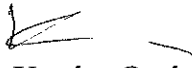
- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21.** szám alatti 36468/0/A/4 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi felújításához a faljavítási munkálatok és a darálós WC szerelés tekintetében.
- 2.) hozzájárul **Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozóval az 1. pont szerinti helyiség** tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 36 hónap alatt 208.762,- Ft (nettó 164.380,-Ft +44.382,-Ft ÁFA) összegben. A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével havonta 4.566,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 61.434,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

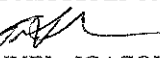
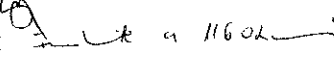
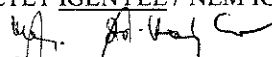
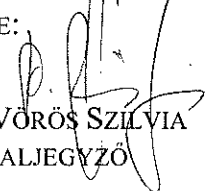

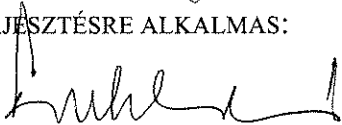
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. július 15., 2.) pont esetében 2020.szeptember 30.

**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, 2020. július 7.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KARDOS NOÉMI REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	 a 11602
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHÁGYTA:
 CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE