

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

2.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. szeptember 23-ai ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. szám alatti, nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérbeszámítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László 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, Baross tér 3. szám alatti 34598/0/A/3 hrsz-ú, tulajdoni lapon 75 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 14 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1170/2018. (XII.03.) számú határozatában döntött a bérlemény bérbeadására kiírt nyilvános pályázat eredményeként az üres helyiségnek a **Farkas Fivérek Bt.** (székhely: 1074 Budapest, Alsó erdősor 18. fszt. 4.; cégjegyzék szám: 01-06-115459; adószám: 28235071-2-42; képviseli: Farkas József ügyvezető) részére történő bérbeadásáról határozott időre, 15 éves időtartamra. A bérlő a bérleményt melegkonyhás vendéglátás céljára vette bérbe. A helyiségre vonatkozó bérleti szerződés 2019. január 7. napján aláírásra került, a birtokba adás 2019. január 14-én megtörtént. A bérleti díj **235.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak.**

Farkas Fivérek Bt. 2020. július 8-án utólagos bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő bruttó 2.089.405,- Ft összegben. Indokolásként előadta, hogy olyan hiányosságokkal vette birtokba a helyiséget, amely rendeltetésszerű használatnak nem felelt meg, és a használatot akadályozta. Ezeket a munkálatokat most azért kívánja utólag érvényesíteni, mert a koronavírus okozta járványhelyzet hátrányosan érintette vállalkozását.

A helyiség birtokba adásakor az alábbi tartalommal került a jegyzőkönyv felvételre:

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleményt kiürítve, közepes műszaki állapotban találtuk. A helyiség önállóan hasznosítható, csak az utcafronti portál ajtó felől közelíthető meg. A padozat járólappal burkolt, közepes műszaki állapotú. Az oldalfalak vágott téglával burkoltak, jó állapotúak, gombás fertőzés, beázás nyomai nem láthatóak. A mennyezeti födémét álmennyezet takarja, jó állapotú, rejtett villanyvezetékekkel és szellőzőnyílásokkal rendelkezik. A mintegy 30 m² alapterületű, vasbeton födémrel rendelkező

Sp

1

galéria műszaki felülvizsgálatot és feltárást igényel. A galériaszinten található vizes blokk mennyezeti födémén mintegy 3 m² felületen ázás nyomai láthatóak, a vakolat nagy felületen leomlott, az acélgerendák nem látszódnak. A korábbi ázás forrása vélhetően megszűnt, az érintett felületek szárazak. A vizes blokk melegvíz ellátását biztosító 50 literes Hajdú bojler nem üzemel, cserére szorul. A helyiség összközműves, villamos, víz és gázellátás van. A vízfogyasztás mérésére nincs almérő felszerelve, a fogyasztás törlesztése átalánydíj alapján történik jelenleg. A helyiség áramellátását biztosító villamos hálózat műszaki állapotának és szabványosságának felülvizsgálatát javasoljuk. A villamos fogyasztást 1 db óra méri. A helyiségben gázellátás van. A gázcirkó fűtést biztosító rendszer kiépítve, azonban a gázkazán cserére szorul, valamint a fűtést biztosító rendszer műszaki felülvizsgálatát javasoljuk. A kémény béleltsége műszaki vizsgálatot igényel. A gázfogyasztást 1 db óra méri. A bejárati portál ablak repedt üvegezése végett javítást igényel. A bérlő a fentiekben felsorolt négy pontban a bérbeadóval történt előzetes megállapodása alapján előzetes árajánlattal megerősített bérbeszámítási kérelmet kíván beadni a felsorolt négy műszaki pont javítási munkálataira a bérleti szerződésben megjelölt funkció biztosításához.

A bérlő az alábbi tételek beszámítását kérte:

1. utcai portál pótlása, javítása	623.064,- Ft + ÁFA
2. melegvíz-ellátáshoz vízmelegítő felszerelése	196.038,- Ft + ÁFA
3. vízvezeték szerelés	102.045,- Ft + ÁFA
4. vakolatjavítás	98.808,- Ft + ÁFA
5. elektromos szerelések	290.400,- Ft + ÁFA
Összesen bruttó:	1.310.355,- Ft + ÁFA

A tárgyi helyiségre érvényes bérleti szerződés 25. pontja szerint a portálnak, az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérlő köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

Bérlő, a fentiekben leírtak alapján jelezte ugyan a birtokba vételkor bérbeszámítási szándékát, azonban a munkálatokat **előzetes megállapodás nélkül** végeztette el, bérbeszámítási kérelmet csak ezt követően nyújtotta be utólagos bérbeadói jóváhagyásra.

A birtokba adási jegyzőkönyv alapján nem látjuk megalapozottnak a bérlő azon indoklását, miszerint a helyiség használatát megakadályozta volna a birtokba adáskori műszaki állapot.

A fentiekre tekintettel **nem javasoljuk** a fent részletezett, és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből a bérbeadót terhelő bruttó 1.664.415,- Ft (nettó 1.310.355,- Ft + 353.796,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba történő beszámítását.

II. A betérjesztés indoka

A bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Bérbeszámítási megállapodás megkötése pénzügyi fedezetet igényel, ami a 11602 címen a helyiség bérbeszámítás előirányzatán 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

Sp

2

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 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 tovább számlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számlának 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 lejárataánál:

- 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.

Sp

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérbeszámítási kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2020. (IX.23.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a **Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. szám alatti 34598/0/A/3 hrsz-ú 75 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlo általi felújítási költségeinek utólagos, bérbeszámítási megállapodás keretében történő megtérítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. szeptember 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

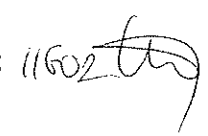
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

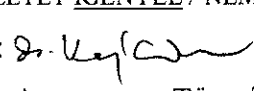
Budapest, 2020. szeptember 14.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

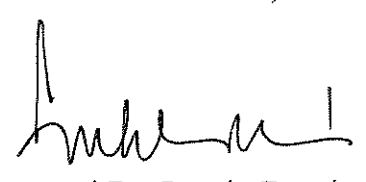
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

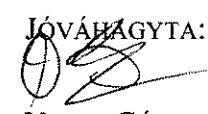
LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE