

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

2.13.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 75. szám alatti, 35531/0/A/6 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására kötött Bérbeszámítási megállapodás teljesítési határidejének meghosszabbítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1171/2018. (XII. 03.) számú határozata alapján a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány (1086 Budapest, Dobozi u. 21. III. 28., bírósági nyilvántartási szám: 77.Pk.60.277/2018/3, adószám. 19037246-1-42, képviseli: Varga Gábor) a bérlője a Budapest VIII. kerület, Baross u. 75. szám alatti, 35531/0/A/6 hrsz-ú, 140 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségnek. A bérleti szerződés 2018. december 17-én kelt, és határozatlan időre szól.

A Bizottság fenti döntése alapján a bérlő 1.942.848 Ft + Áfa összegben jogosult a helyiségben végzett felújítási munkálatok költségének elszámolására. A Bérbeszámítási megállapodás 2019. március 16-án kelt, a munkálatok elvégzésének határideje 2019. szeptember 15.

Bérlő a munkálatok elvégzésének határidő meghosszabbítására vonatkozóan kérelmet nem nyújtott be. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai az 2019. november 14-én kelt helyszíni jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a bérlő a munkálatokat elvégezte, az elvégzett munkálatok becslésük alapján kielégítik a megállapodásban foglaltak szerinti teljesítést mind munkálatokban, mind összegben. Bérlő 2020. január 8-án és 2020. február 13-án kelt számlákkal igazolta a munkálatok elvégzését.

Fentiek alapján javasoljuk az elvégzett munkálatok késedelmes teljesítésének tudomásulvételét, valamint az elszámoláshoz való hozzájárulást.

II. A beterjesztés indoka

A bérbeszámítási megállapodás késedelmes teljesítésének elfogadásával, és az elszámolással kapcsolatos döntés meghozatalára a tulajdonosi joggyakorló jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az elvégzendő munkálatok a helyiség egyedi központifűtés korszerűsítését és a kapcsolódó járulékos A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés meghozatalával az elszámolás a bérbeadó és a bérlő között megvalósul. A bérlő által végzett felújítási munkálatokkal az önkormányzati helyiség állapota javult, a bérlő az elszámolási összegben felül több munkát látott el.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. számú mellékletének 4.1.1. pontján alapján a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 37. pontja alapján a bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához).

Mellékletek: Bérbeszámítási megállapodás
jegyzőkönyv

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Baross u. 75. szám alatti 35531/0/A/6 hrsz-ú helyiségre kötött Bérbeszámítási megállapodás teljesítési határidejének meghosszabbítása

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

- 1.) tudomásul veszi a Budapest VIII. kerület, Baross u. 75. szám alatti, 35531/0/A/6 hrsz-ú, 140 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány (1086 Budapest, Dobozi u. 21. III. 28., bírósági nyilvántartási szám: 77.Pk.60.277/2018/3, adószám. 19037246-1-42, képviseli: Varga Gábor) bérlővel 2019. március 6-án kötött Bérbeszámítási megállapodás alapján a munkálatok késedelmes elvégzését, egyúttal hozzájárul az elvégzett munkálatok bérleti díja történő beszámításához az eredeti megállapodásban foglalt feltételekkel.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy az elszámoláshoz szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2020. szeptember 24., 2.) pont esetében 2020. október 15.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtáblán

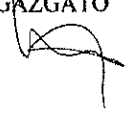
honlapon

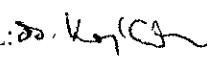
Budapest, 2020. szeptember 14.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

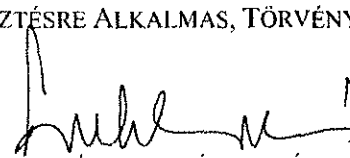
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

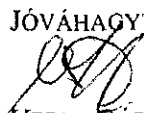
LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGÁZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Bérbeszámítási megállapodás

Amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
(a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégszáma: 01-10-
048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt mb.
vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó);
másrészről:

FELLEGAJTÓ NYITÓGATÓK ALAPÍTVÁNY

Székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 21. III. 28.
Bíróági nyilvántartási szám: 77.Pk.60.277/2018/3
Végzés sorszáma: 01-01-0012634
Adószáma: 19037246-1-42
Képviselő neve: Varga Gábor László kuratóriumi elnök
Anyja neve:
Születési helye és ideje:
Telefonszám:
Lakcím:
Személyigazolvány szám:
Lakcímkártya szám:
Elektronikus címe:

mint bérlo (a továbbiakban: Bérlo) (a bérbeadó és bérlo a továbbiakban együtt: felek) között
jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérlo között 2018. december 17. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35531/0/A/6** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 75. szám** alatt található **140 m²** alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. A Bérlo a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, melyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be. Bérlo a helyiségben elvégezni kívánt munkákhoz a társasház közgyűlésének hozzájárulását a jelen megállapodás megkötéséig bemutatta Bérbeadó részére. / Felek rögzítik, hogy a Bérlo által a Helyiségben elvégezni kívánt munkálatokhoz a társasház közgyűlésének hozzájárulása nem szükséges a társasházi okiratok alapján.
2. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlo a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1171/2018. (XII. 03.) számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi. saját kivitelezésében. A 7.668.470,- Ft + 2.070.487,- Ft ÁFA összegből 1.942.848,- Ft + 524.569,- Ft ÁFA (mindösszesen 2.467.417,- Ft) összeg számolható el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján - a Bérlo kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

90

3

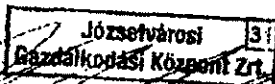
3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 2. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap. A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján ellenőrzi, és arról a Bérő jelenléteben és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérőnek a bérlemény-ellenőrzés alkalmával igazolnia kell, hogy engedélyköteles kivitelezésnél a szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági, stb.) engedélyeket beszerezte, vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta. Bérő vállalja a használatba vételi engedély megszerzését.
 4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérő és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
 5. A felek megállapodnak abban, hogy – a 6. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén - a bérbeszámítás nettó összegét 2019. október 1-től havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába 48 hónapon keresztül 40.476,- Ft nettó bérleti díj összegéig beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.
 6. A költségek beszámításának feltételei a következők:
 - az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
 - a Bérő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő foglalt bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67. vevő nevére számlát nyújt be a Bérbeadóhoz.
 - a Bérő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges.
 - számla kiállítására nem jogosult Bérő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
 - számla kiállítására jogosult Bérő esetén a Bérő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére,
 - a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.
- Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.
7. A számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 5. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérő részére. A Bérő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt

Sp 4

havi bérleti díj és a Bérő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

8. Amennyiben a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni.
9. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt bérő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.
Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
10. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.
11. Jelen megállapodás három (3) eredeti példányban készült és három (3) oldalból áll. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

Budapest, 2019. március 6.



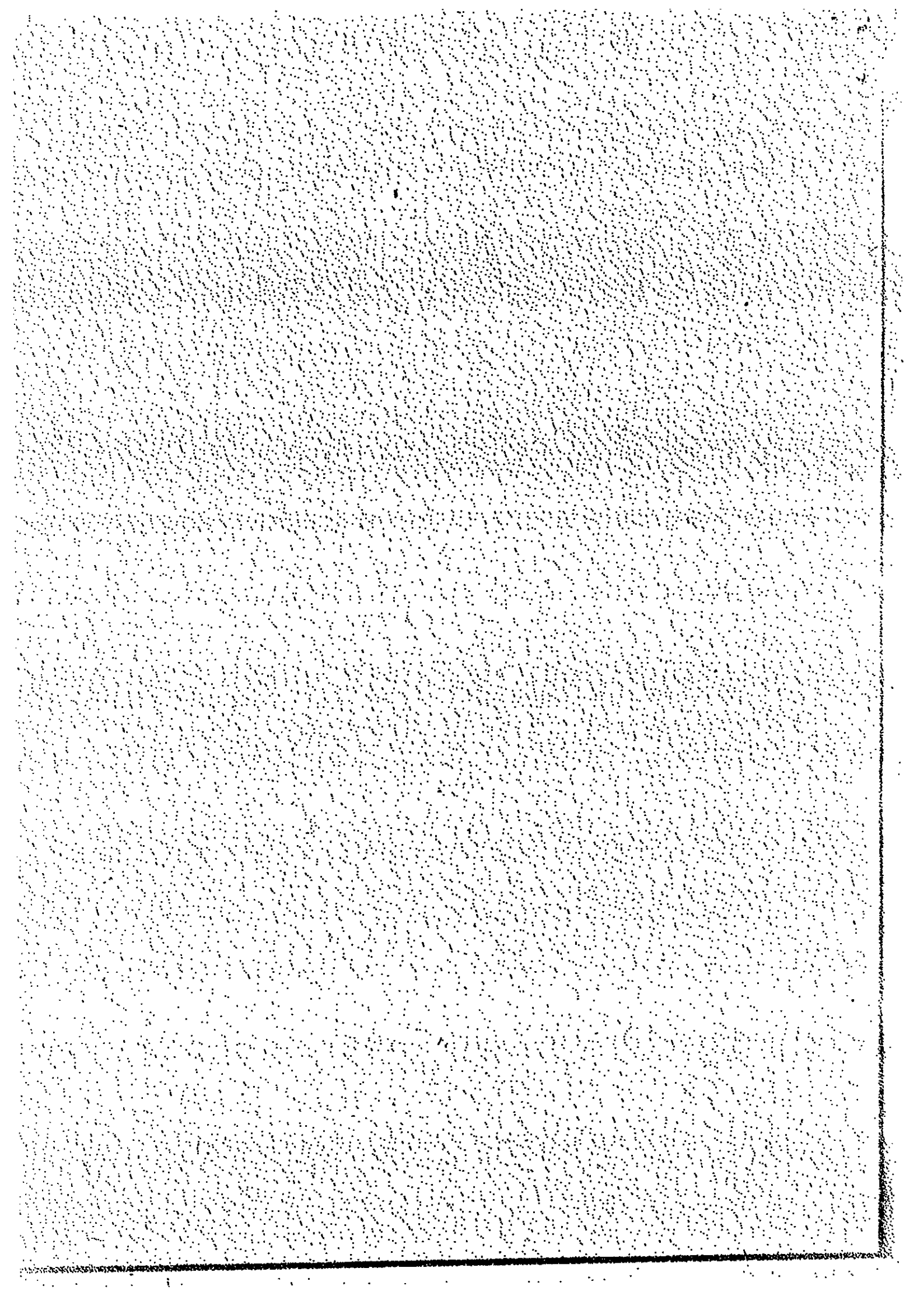
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat bérbeadó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány
Varga Gábor László
kuratóriumi elnök

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. 1171/2018. (XII. 03.) számú határozat

5



JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2019. november. hó... 14... nap

Jelen vannak: Jurgovics István..... Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Budai László.....

Helyszín: Fellegvár Nyitogatás Alapítvány képviseli: Varga Csaba László
Budapest, VIII. kerület: Baross turisztikai elnök
utca, út, tér

75. szám..... sz. em..... ajtószám. Lakás Helyiség Épület
JGK hivatalos helyisége

Tárgy: Helyszíni szemle

Jelenlévők nyilatkozata: A VPB 1171/2018 (XII. 03.) számú
határozatban elfogadott helyszíni szemle
a munkafeladatot a terület elvégzése. A terület a
tervezést rendeltetés szerint készült. A területen
munkát megállapodásban foglalt és elfogadott
munkafeladatok elvégzése: 2 467 417,- Ft
elvégezhető, terület díjban járható.

Víz: vízóra száma: 7R 10014 153321 állás: 18 m
Villany: villamóra száma: 93026 30721 állás: 151 kWh
Fűtés: gázóra száma: 14009 82547 állás: 2146 m

Bemutató: tárgyak: 2 db WC komplett, 2 db mosdó komplett,
1 db villanybíráló, 1 db fürdőszoba, 1 db mosogató komplett,
1 db kombi üveg, 8 db radiátor.
Fűtés: egyedi központi

Kmf

Budai László
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Varga Csaba László

0630 167 1369

1088 Budapest,
Baross Utca 76.
0630 167 1369
19057846-1-42
1088 Budapest

96

