

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. szeptember 15-ei
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti nem lakás céljára szolgáló
helyiség bérbeszámítási megállapodás módosítására**

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

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

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, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/3 helyrajzi számú 130 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A társasházban összesen 58 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 3 db albetét, és amelyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 12.997/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 383/2020. (X.15.) számú határozata alapján kötött 2020. október 30-án kelt bérleti szerződéssel a **Tranzit Hungary Közhasznú Egyesület** (székhely: 1024 Budapest, Ezredes utca 13. IV/2.; nyilvántartási szám: 01-02-0011663; adószám: 18119347-1-41; képviseli: Hegyi Dóra), aki a helyiség birtokába pályázati eljárás útján jutott. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása 120.000,- Ft/hó + ÁFA.

A bérbeadásakor a Tisztelt Bizottság hozzájárult a bérbeadóra tartozó munkálatok (vizesblokk gépészeti munkálatai, villanszerelési munkák, vakolat javítás, falburkolás) elvégzésének költségeinek bérbeszámítás útján történő megtérítéséhez 2.999.647,- Ft összegben, amely 2020. november 20. napján megkötésre került. A munkálatok végzése közben a bérlő rejtett hibákat talált, így többször módosított kérelmében végül további 4.574.690,- Ft összegű munkálatok elvégzésére kérte a bérbeszámítási megállapodás módosítását.

A bérbeszámítási megállapodás szerint amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát, a hiba kijavítása a bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége.

Fenti rendelkezésre is tekintettel véleményezte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási irodája a bérlő kérelmét és javaslatot tett a jelenlegi bérbeszámítási megállapodás módosítására az alábbiak szerint:

1. Álmennyezet bontása	190.500,- Ft
2. Álmennyezet feletti falszakaszok javítása	447.639,- Ft
3. Villanyóra mögötti falrész javítása	30.000,- Ft
4. Álmennyezet cseréje	907.517,- Ft
Összesen:	1.575.656,- Ft

Javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás módosítását a bérbeadót terhelő bruttó 2.999.647,-Ft + 1.575.656,-Ft, összesen 4.575.303,- Ft összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámítására 48 hónap alatt.

A Transzit Hungary Közhasznú egyesület alanyi adómentes, így a bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig 95.319,- Ft + ÁFA összegben, a 48. hónapban 95.310,- Ft számolható el a felújítási költség. A bérlet a bérbeszámítás időtartama alatt 47 hónapig 24.681,- Ft + ÁFA, a 48. hónapban 24.690,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terhelné.

II. A betérjesztés indoka

A bérbeszámítás módosításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2021. évi költségvetésről szóló 5/2021. (II.25.) önk. rendelet 5.1. melléklete szerint a 21100 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

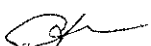
A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlet terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető 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 szervezetéhez;
- 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.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (IX.15) számú határozata

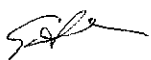
a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámítási megállapodás módosításáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/3 helyrajzi számú 130 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására a **Tranzit Hungary Közhasznú Egyesülettel** (székhely: 1024 Budapest, Ezredes utca 13. IV/2.; nyilvántartási szám: 01-02-0011663; adószám: 18119347-1-41; képviseli: Hegyi Dóra) kötött bérbeszámítási megállapodás **módosításához**, akként hogy a bérbeadót terhelő bruttó 2.999.647,-Ft + 1.575.656,-Ft, összesen 4.575.303,-Ft összegű felújítási költség a bérleti díjból 48 hónap alatt kerül levonásra. A bérbeszámítási megállapodás módosításával 47 hónapig 95.319,- Ft + ÁFA összegben, a 48. hónapban 95.310,-Ft számolható el a felújítási költség.**
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. 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.

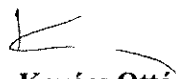
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
 Határidő: 2.) pontok esetében 2021. november 30.

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



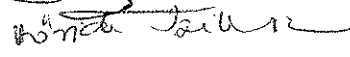

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

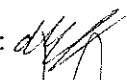
Budapest, 2021. szeptember 7.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

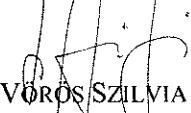
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

