

3.2.

Előterjesztő: Kisfalu Kft

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 17-i ülésére

**Tárgy: Szatyorbolt Zrt és Szatyor Közösség a Környezettudatos Életmód Támogatásáért Egyesület bérlőtársak bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. Gyulai Pál u. 12. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

**Tisztelt Bizottság!**

#### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezik a **Budapest VIII., Gyulai Pál u. 12.** szám alatti 36455/0/A/2 és 36455/0/A/3 hrsz-ú, **37+50 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségek, amelyek korábban összenyitásra kerültek.

A fenti helyiségeket a **Szatyorbolt Zrt.** (székhely: 1085 Budapest VIII. Gyulai Pál u. 12., cégjegyzékszám: 01-10-047284, képviseli: Kármán Erika) és **Szatyor Közösség a Környezettudatos Életmód Támogatásáért Egyesület** (székhely: 1085 Budapest VIII. Gyulai Pál u. 12., Pk.61095/2010/2, képviseli: Kármán Erika) bérlőtársi jogviszonyban bérlő a 2012. február 20-án létrejött, határozott idejű, 2017. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés szerint, amely a Tisztelt Bizottság 135/2012. (II. 08.) számú határozata alapján került megkötésre.

Az ingatlan-nyilvántartásban az albetétek üzlet és iroda besorolásúak. Az összenyitott helyiségeket a bérlő üzlet és iroda céljára jogosult használni.

2012. március 05-én, a helyiség bérlő részére történő átadáskor felvett jegyzőkönyv részletesen tartalmazza a helyiség állapotát és a felújításra fordítandó munkálatok felsorolását.

A Szatyorbolt Zrt. és Szatyor Közösség a Környezettudatos Életmód Támogatásáért Egyesület képviseletében Kármán Erika benyújtotta a helyiségben végzendő munkálatokat tartalmazó költségvetést, és kéri a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok ellenértékének bérbeszámítását a bérleti díjba. A felújításra vonatkozó megállapodás megkötését a Szatyor Zrt-vel kéri, mivel Zrt. vállalja a költségek viselését.

#### II. Indokolás

Az Önkormányzat számára előnyös, mert a bérlő a felújítás során elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, továbbá a bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

#### III. Tényállás

A helyiségekben végzendő felújítási munkákra készített előzetes költségvetés alapján a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a bérbeadó helyett elvégzendő munkálatokra az alábbiakat igazolta:

Salétromos vakolatréz bontása:	182.880,- Ft
Csempe bontás:	21.694,- Ft
Lambéria, falburkolat bontása:	26.670,- Ft
Bontási törmelék konténeres szállítás:	54.610,- Ft
Vakolat helyreállítása:	53.658,- Ft
Horonyjavítás:	22.860,- Ft
Újra vakolt felületek festése:	213.360,- Ft
Elektromos vezetékek cseréje:	330.000,- Ft

**Összesen: 905.732,- Ft bruttó(713.175,- Ft + 192.557,- Ft Áfa)**

Társaságunk Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a Szatyorbolt Zrt-nek és Szatyor Község a Környezettudatos Életmód Támogatásáért Egyesületnek 2013. május 31-ig bérleti és egyéb díj tartozása nincs.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 84.560,- Ft/hó + Áfa

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 20.034,- Ft/hó.

#### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 34. § (1) bekezdése értelmében, ha a bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatokat, a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíthatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A (2) bekezdés a) pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint a munkálatok elvégzésének határidejéről írásban megállapodik. Ezen paragrafus h) pontja értelmében a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámolja a bérbeadó részére. A Rendelet 35. § (1) A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlő számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt.

A fenti rendelkezések az előterjesztés elkészítésének időpontjában hatályosak. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet, valamint a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat hatályon kívül helyezésével kapcsolatos előterjesztést a Képviselő-testület 2013. június 19-i ülésén tárgyalja, elfogadás esetén az új rendelkezések 2013. június 20. napjával lépnek hatályba. A tervezet szerint, az előterjesztés tárgyát képező kérelmet a módosuló rendelkezések nem érintik, ellenben a hivatkozott rendelkezések száma módosul.

#### **V. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája által jóváhagyott bruttó **905.732,- Ft (713.175,- Ft + 192.557,- Ft Áfa)** összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50 %-ig, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Szatyorbolt Zrt-vel, amennyiben a Szatyorbolt Zrt. a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján a teljesítést az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Azért javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a felújítás során elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, növeli a helyiség értékét, továbbá a bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely a 11602 cím – kötelező feladat – dologi kiadásokon belül a Bérbeszámítás előirányzaton rendelkezésre áll.

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

## Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a **Szatyorbolt Zrt és Szatyor Közösség a Környezettudatos Életmód Támogatásáért Egyesület** bérlőtársak által bérelt Budapest VIII., 36455/0/A/2 és 36455/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., **Gyulai Pál u. 12.** szám alatt található, **37 + 50 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiségek felújításához, továbbá hozzájárul a **Szatyorbolt Zrt-vel** történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó **905.732,- Ft (713.175,- Ft + 192.557,- Ft áfa)** összegben a bérleti díj 50 %-ig, amennyiben a Szatyorbolt Zrt a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

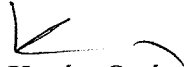
Határidő: 2013. július 1.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. június 11.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Fedez a 11602* 

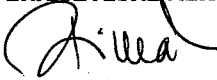
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

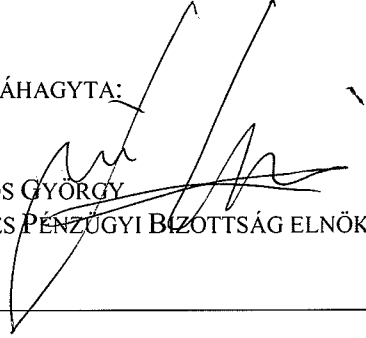
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

