



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. szám alatti helyiség felújításával kapcsolatos döntés meghozatalára	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/ <u>NEM</u>
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Hónde Zita</i>	
JOGI KONTROLL: <i>MNL</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ <i>u</i>	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

Tisztelt Képviselő-testület!

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 utca 126. szám 35403/0/A/37 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű földszinti utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség bérlője **Pochlott Ernőné egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 121. 1. em. 14/B; adószám: 41188547-1-42; nyilvántartási szám: 56484), aki a helyiség birtokába a 2020. december 2. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott. A birtokbaadási jegyzőkönyv tartalmazza, hogy a bejáratú ajtó ablaka törött. A bérleti szerződés szerint a bérlő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe, tudomásul veszi, hogy bármilyen felújítási munka ellenértékének bérleti díjba történő beszámítása kizárólag a munka megkezdését megelőzően, a bérbeadóval kötött megállapodás alapján lehetséges. A szerződés tartalmazza továbbá, hogy a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles.

Bérlő a helyiséget egyes kereskedelmi tevékenység (szeszárusítás nélkül) céljára vette bérbe, jelenlegi bérleti díj előírása 44.850,-Ft/hó + ÁFA. 2021. április 30. napjáig tartozása nem mutatkozik.

1 Vt

Pochlott Ernőné egyéni vállalkozó a helyiség törött ablakát 180.000,-Ft összegben felújította, kéri ennek az összegnek a jóváírását a bérleti díjában. Előadta, hogy a tevékenysége megkezdéséhez feltétlen szükséges volt az ablak megjavítása.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület Baross utca 126. szám alatti, 35403/0/A/37 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű földszinti utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására fordított 180.000,- Ft utólagos bérbeszámítását, tekintettel arra, hogy a bérlőnek lehetősége lett volna a bérleti szerződés megkötése előtt kezdeményezni a megállapodás megkötését.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására fordított bérbeszámítási megállapodás megkötése tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérbeszámítási kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala. A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.


A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát² (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) VIII. fejezete szerint:

34. A bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

2 

- 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.

35. A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:

- a) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- b) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó szervezet a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak,
- c) 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,
- d) ha 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,
- e) a költségek beszámításának és számlázásának a 37. pontban rögzített feltételeit,
- f) ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.

36. A bérbeszámítás útján érvényesíthető költségek tényleges ráfordítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet igazolja le. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig.

37. 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 továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

38. A megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 37. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

39. 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.

40. Bérbeszámítási megállapodás úgy is megkötethető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.

41. Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (VI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. szám alatti helyiség felújításával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a **Budapest VIII. kerület Baross utca 126. szám alatti, 35403/0/A/37 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű földszinti utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására fordított 180.000,- Ft megtérítésére Pochlott Ernőné egyéni vállalkozóval** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 121. 1. em. 14/B; adószám: 41188547-1-42; nyilvántartási szám: 56484).
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1.) pontjáról tájékoztassa a bérlőt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében 2020. július 31.

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

Budapest, 2021. május 25.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

