

1. 6.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. augusztus 31-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötésére

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: bérbeszámítási kérelem és költségterv

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület 36492/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület Bródy Sándor utca 36. szám** alatt található 24 m² alapterületű utcai földszinti **nem lakás céljára szolgáló helyiség** (tulajdoni lapon: iroda)

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 234 /2021. (X.06.) számú határozatában döntött a Budapest VIII., kerület Bródy Sándor utca 36. szám alatt található 24 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásáról, valamint új bérleti szerződés megkötéséről Mucsi Emese egyéni vállalkozóval (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám: 75913595-1-26) határozatlan időre oktatási tevékenység céljára. A helyiség bérleti díja 73.679,- Ft hó + ÁFA.

Az Önkormányzat közös költség kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.278,- Ft/hó.

Mucsi Emese egyéni vállalkozó 2022. június 20-án bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlatok alapján **1.006.614,- Ft + ÁFA, összesen bruttó: 1.278.400 Ft összeg** bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Elektromos hálózat felújítása, érintésvédelmi hálózat kiépítése, elektromos fűtőberendezések felszerelése: | 990.000,- Ft |
| 2. Vakolat javítás, festés | 288.400,- Ft |
| Összesen: | 1.278.400,- Ft |

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérbeadót terhelő 1.006.614 Ft + ÁFA összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámításához **48 hónapra** valamint a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a bérlő, Mucsi Emese egyéni vállalkozóval,

Vh

amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 20.971,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 20.977,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség. A bérlőt a bérbeszámítás 47 hónapja alatt havonta 52.708,- Ft + ÁFA, a 48 hónapban 52.702,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

II. Abeterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022 (II.24.) rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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,

Vh

- 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 egyoldali 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 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 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 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. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi,
Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (VIII.31.) számú
határozata a

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatt található 24 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez Mucsi Emese egyéni vállalkozóval (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám: 75913595-**

Vh

1-26) valamint a fenti bérbeadóra tartozó **felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 1.006.614,- Ft + ÁFA összegben.** A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 20.971,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 20.977 Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

2. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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: 1.) pont esetében: 2022. augusztus 31., 2.) pont esetében 2022. szeptember 30.

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

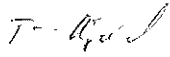
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. augusztus 22.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ 

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



4

KÉRVÉNY
BÉRBE SZÁMÍTÁS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítási költségeinek elszámolása

Tisztelt ingatlanszolgáltatási Iroda és Helyiséggazdálkodási Iroda Munkatársak!

Bérleményemben, a Budapest, VIII.kerület, Bródy Sándor u.36. hrsz:36492/0/A/1 24 négyzetméter alapterületű fsz. nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiségben villamos hálózat meghibásodása miatt felújítást kellett indítványoznom. A meghibásodás miatt a helyszínre kihívott szakember szakvéleményének értelmében (l. 1. Melléklet) a meghibásodott villamoshálózat az idevonatkozó jogszabály szerinti szabványban (MSZ60364, MSZ2364-MSZ172) előírtaknak nem felelt meg, az alulméretezett hálózati vezeték szerelési módja miatt baleset és tűzveszélyes állapotban volt. A hálózat miatti baleset- és életveszélyes állapot megszüntetését kezdeményeztem, amelynek a terheiről a csatolt dokumentumban küldöm a tájékoztatást a hivatalos szakvélemény kíséretében.

A villanyszerelési munkálatok miatti beavatkozáshoz kapcsolódó helyreállítási munkálatok mellett az ingatlan utcafronti falán megjelenő, az egészségre szintén ártalmas salétromosodás és penészesedés megszüntetését is kezdeményezni szeretném (az állapotokról lásd: 2. Melléklet), amellyel kapcsolatban a vonatkozó szakvéleményt, valamint az árajánlatot és a fotódokumentációt (3. Melléklet) szintén a csatolmányban küldöm.

Ezúton kérvényezem az ingatlan baleset- és tűzveszélyességének megszüntetésével járó villanyszerelési munkálatok, valamint az egészségre ártalmas salétromosodásának és penészesedésének megszüntetésével járó faljavítási munkálatok költségeinek elszámolását bérbeszámítás keretében.

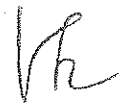
Tisztelettel,


Muci Emese e.v.

Adószám: 75913595-1-26

Nyilvántartási szám: 13837760

2022. 06. 20., Budapest



5

I. melléklet

Illin László EV.

6800 Hmrvhely., Aranyág kert 8.

Adószám: 56931121-1-26

Nyilvántartási szám: 55639527

Budapest, VIII. kerület, Bródy Sándor u. 36.

hírsz: 36492/0/A/1

24 négyzetméter alapterületű fsz. nem lakás céljára szolgáló

üzlethelyiség villamos hálózat felújítás

A meglévő üzlethelyiség villamos hálózatának felmérése: a hálózat az idevonatkozó jogszabály szerinti szabvány (MSZ60364, MSZ2364-MSZ172) szabványban előírtaknak nem felelt meg.

Az alulméretezett hálózati vezeték szerelési módja miatt baleset és tűzveszélyes állapotban volt, egy lámpabúra meg is olvadt.

A bérleti közösségi, oktatási tevékenységéhez szükséges megfelelő hőmérséklet elérése érdekében elektromos fűtőberendezések felszerelése szükséges.

A villamos vezetékek, dugaljak, kapcsolók falba süllyesztéssel lettek kialakítva a jövőbeni kiállító-tanulósoba funkció miatti egységes tér igénye miatt.

A villamos vezetékek az elosztó szekrénytől a csatlakozási pontig direkt kötés nélküli kialakítással készültek a fokozott érintés és tűzrendészeti szabványoknak megfelelően.

Az előírásoknak megfelelően áramvédő kapcsoló kialakítása: a fogyasztó berendezések áramfelvételének megfelelő kismegszakítók lettek beépítve.

Az üzlethelyiségben található vasszerkezetű galéria, a gáz és vízhálózat nem volt a szabványban előírt EPH hálózatba beépítve (érintésvédelemmel nem volt ellátva). A felújítással megoldottuk a EPH hálózat kiépítését, védővezetővel való ellátását.

A teljes villamos hálózat felújítását követően az üzlethelyiség érintésvédelmi és tűzrendészeti felülvizsgálata elvégzésre kerül. A vizsgálat eredményéről készült jegyzőkönyveket a megbízott érintésvédelmi felülvizsgáló rendelkezésre bocsátja.

Felújítás anyag költség: 490.000Ft

Munkadíj: 500.000Ft.

Hódmezővásárhely, 2022.05.10.


Illin László

Illin László E.V.
6800 Hódmezővásárhely, Aranyág kert 8.
Adószám: 56931121-1-26
Nyilvántartási szám: 55639527
KISADÓZÓ



3. melléklet

Nógrádi Sámuel EV.
1028 Budapest, Muhar utca 43.
Adószám: 57209322-1-41
Nyilvántartási szám: 55811020

Budapest, VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36.

hrsz: 36492/0/A/1

24 négyzetméter alapterületű utcafrontos nem lakás céljára szolgáló üzlethelység vizesedés okozta falhibák és villanszerelésből származó bontási munkálatok javítása.

Az üzlethelység falai több ponton folyamatos ázás jeleit mutatják, a nedvesedés az alsó szint (pince) felől érkezett, a nedvesedés nem aktív a probléma tudomásunk szerint meg lett szüntetve. A falak száradás során rongálódtak és salétromosodtak.

A salétromosodás körülbelül 15 négyzetméter falfelületet érintett mely egészségügyi okok miatt akadályozza a helyiségben a hosszú távú időtöltést.

A felújítás során a hibát javítjuk.

Felújítás anyagára: 59.250.- Ft

Munkadíja: 177.150.- Ft

Az üzlethelységben szükséges villamoshálózat felújításából származó bontási munkák javítása.

A horonyvések és fészekvések javítása.

Felújítás anyagára: 53.500.- Ft

Munkadíja: 155.000.- Ft

Összesen Anyagár: 112.750.- Ft

Összesen Munkadíj: 332.150.- Ft

Budapest 2022.06.13.


.....
Nógrádi Sámuel EV.
1028 Budapest, Muhar utca 43.
Adószám: 57209322-1-41
Nyilvántartási szám: 55811020
KISADÓZÓ

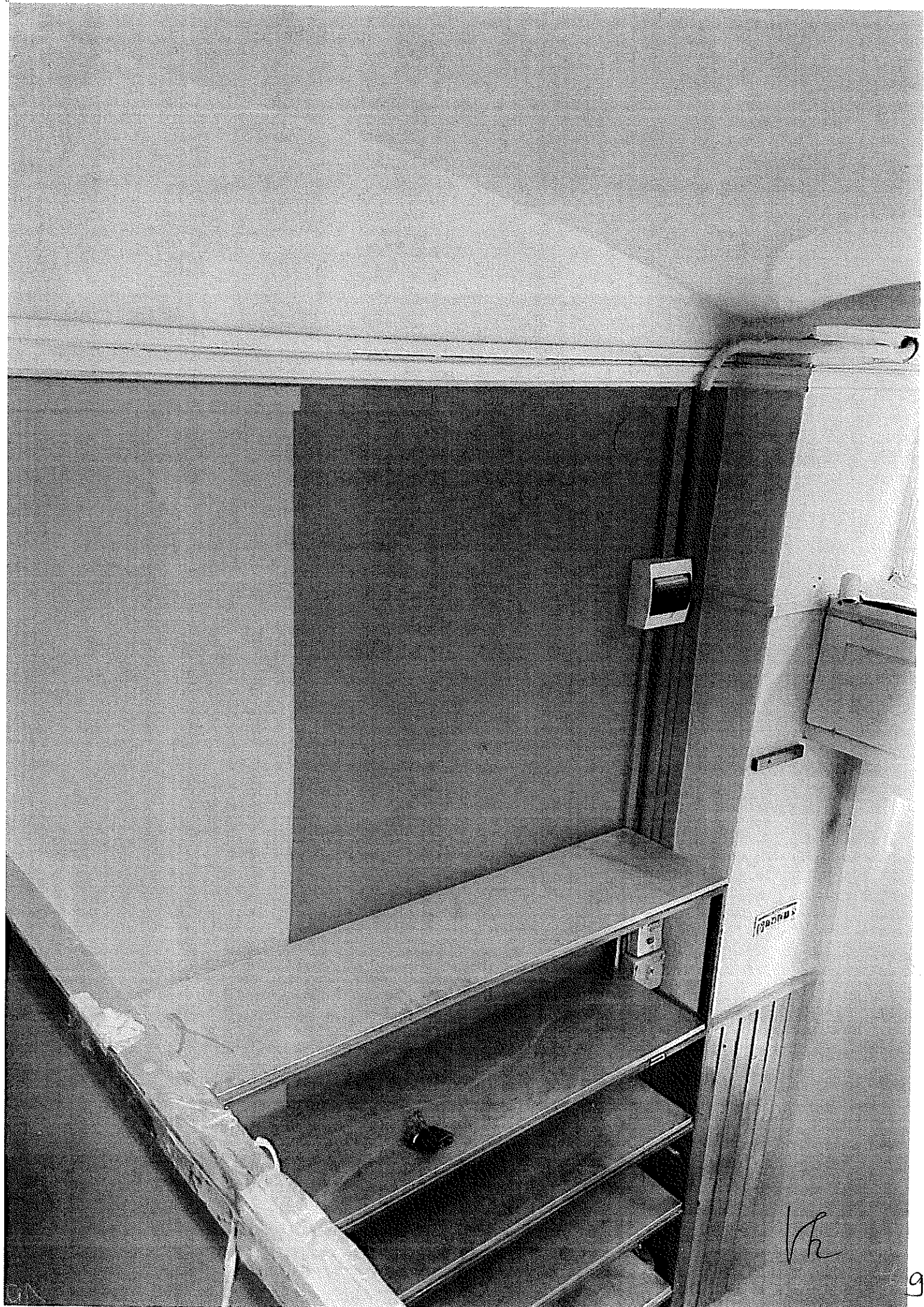
Vh 7

Munkafolyamat		Menyiség	Anyag	Anyag Össz	Munkadíj	Munkadíj Össz
Festés, Felületképzés						
Ázott salétromos falszakaszok javítása kaparással, bontással, újra vakolással, 2 rétegben gletteléssel, mélyalapozással, festéssel, szükség esetén impregnált gipsz karton beépítésével. (A vizesedést okozó probléma tudomásunk szerint el lett hárítva az ár a felületek kijavítására vonatkozik)						
	15	m3	2 850	42 750	7 810	117 150
Villanyszerelésből származó falbontási munkálatok javítása, horony vésés és fészekvésés javítása vakolással, 2 rétegben gletteléssel, mélyalapozással, festéssel						
	50	fm	670	33 500	1 900	95 000
Összesen:				76 250 Ft		212 150 Ft
			Anyagár		Munkadíj	
			76 250 Ft		212 150 Ft	
Összesen:						
						288 400 Ft

Az ajánlat a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján került összeállításra. Az időközben esetlegesen felmerülő statikai, energetikai és egyéb problémák árajánlat módosító hatásait fenntartjuk, melyek további egyeztetések alapját képezhetik.

Helyszín: Bródy Sándor utca 36

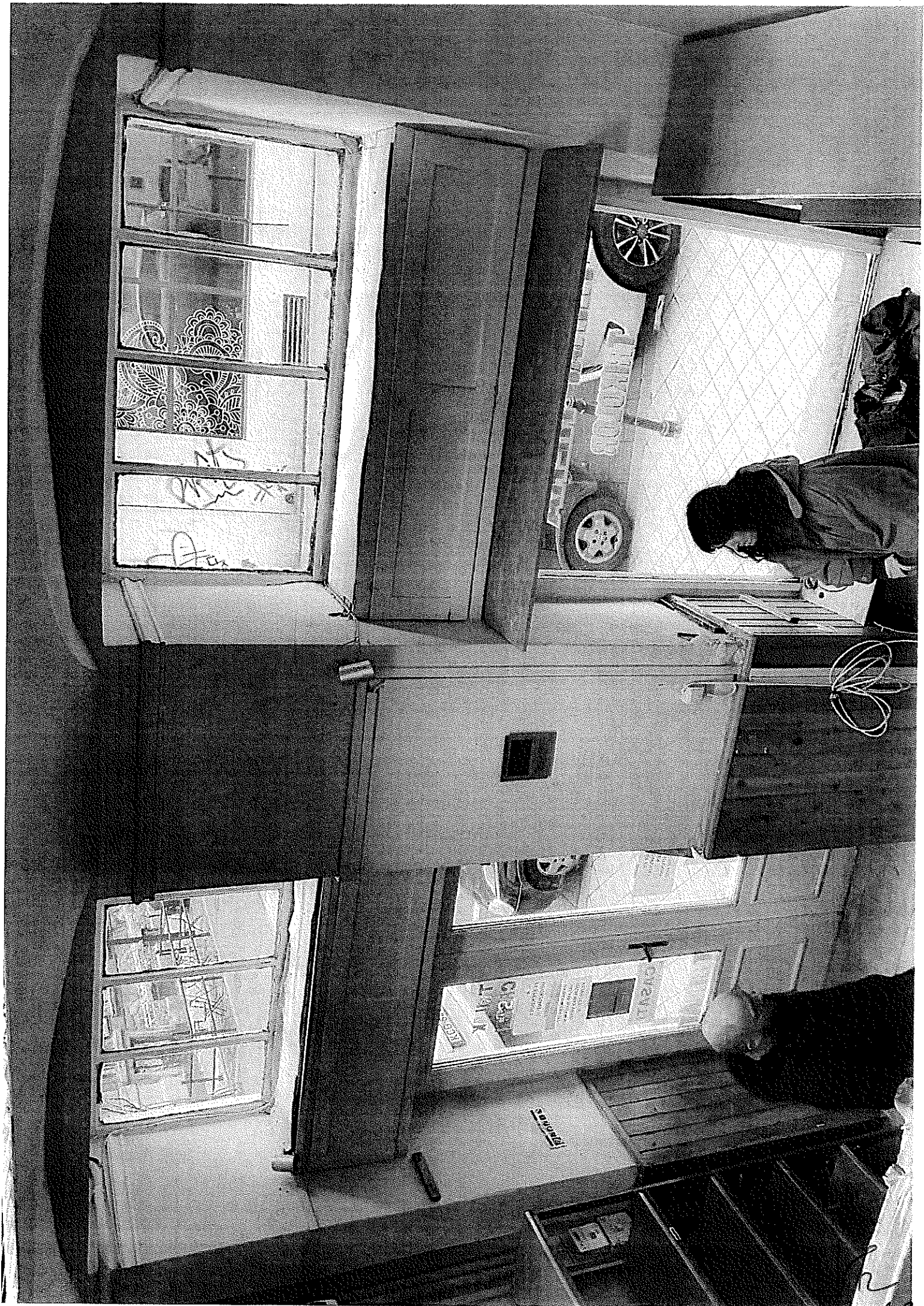
Vh
8

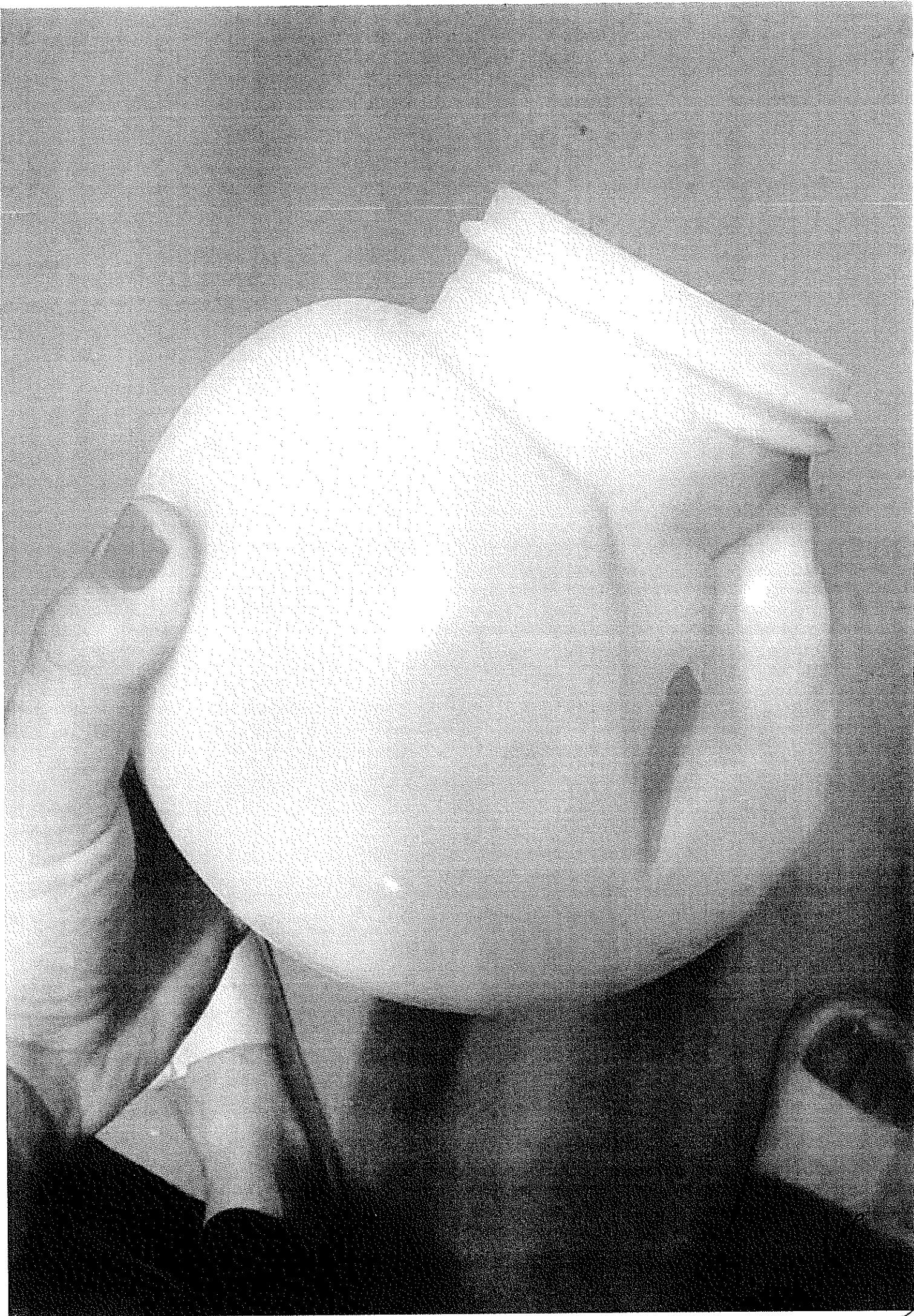


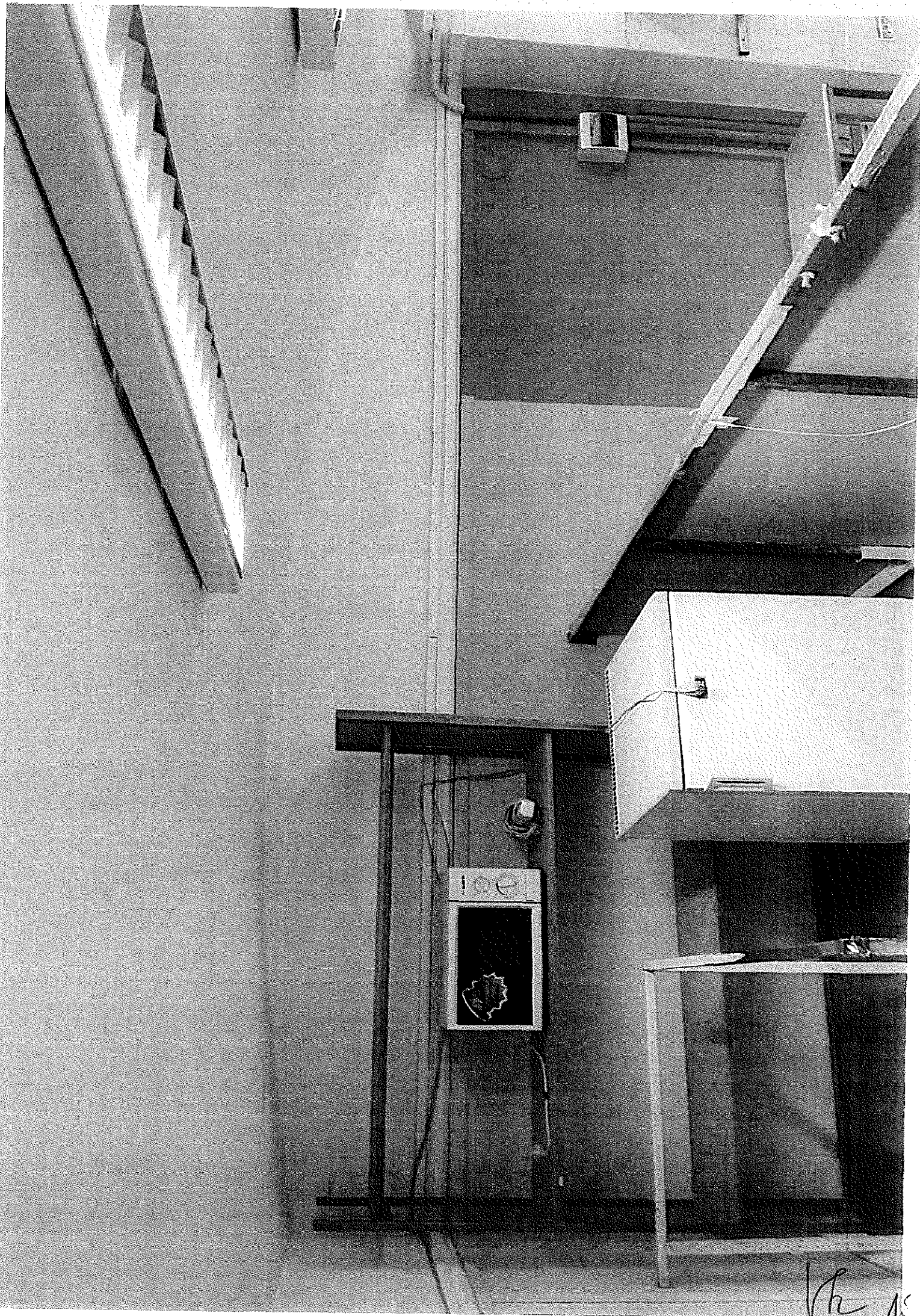
Vh



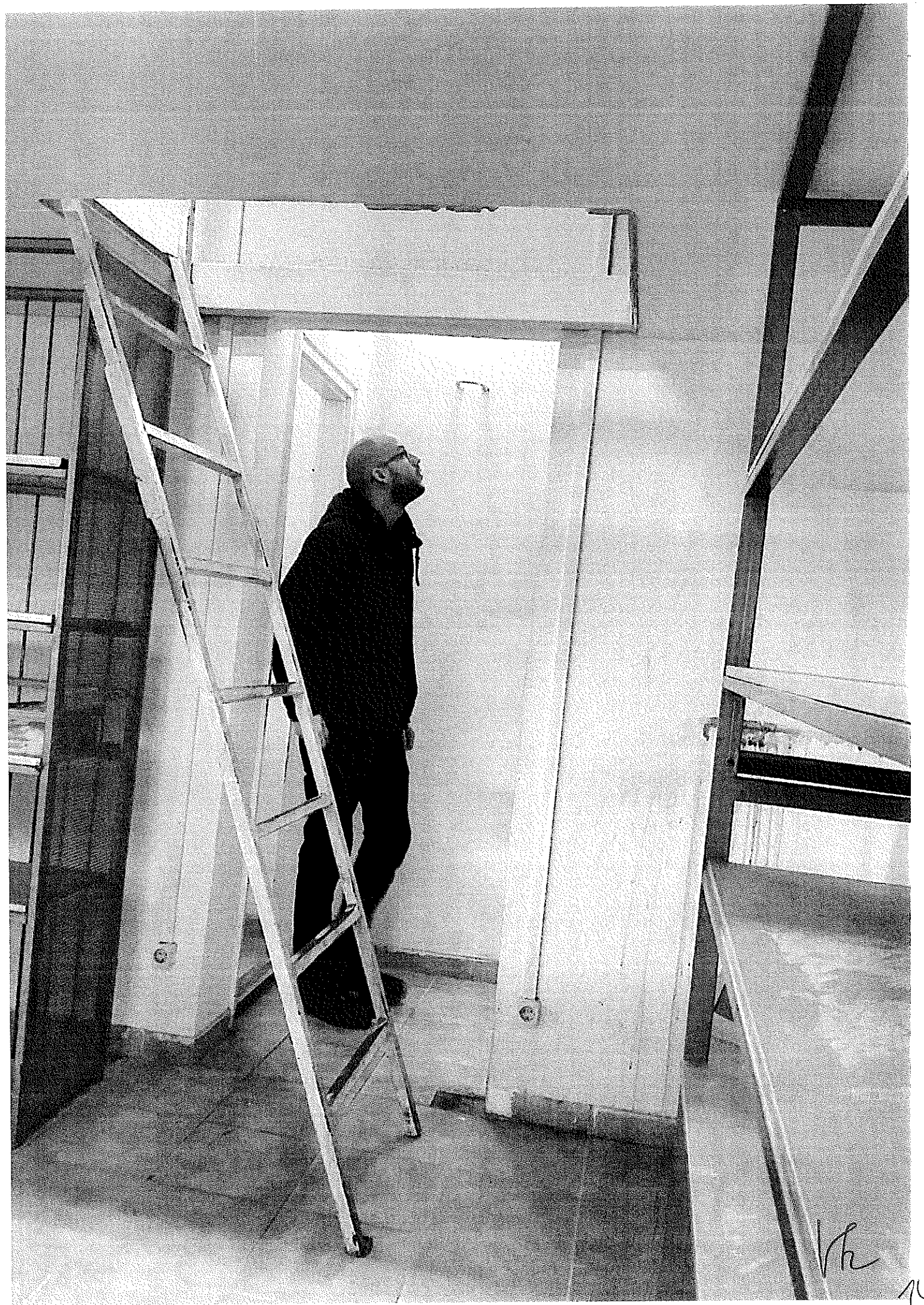
Vh
10







Vh 15



Vh
74

