

1.9.

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: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. 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.

Mellékletek: 1. sz. melléklet Műszaki dokumentáció

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 Sárkány utca 1. szám alatti 35999 hrsz.-ú, 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház udvar megnevezéssel szerepel.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 66/2022. (III.23.) számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiségként – **Rác Miklós egyéni vállalkozó** (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lépcs.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 67652116-1-42) részére történő bérbeadásáról határozatlan időre irodai tevékenység céljára. A helyiség bérleti díjat 40.000,-Ft/hó + ÁFA határozta meg. A bérleti szerződés 2022. április 25.-én megkötésre került, a kötelezettségvállaló nyilatkozattal együtt. A helyiség birtokba adása nem történt meg.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költség kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 22.498,- Ft/hó.

Rác Miklós egyéni vállalkozó 2022. április 11-én és 2022. május 24-én bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlatok alapján **528.667,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 671.407,- Ft összegű** bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

1. Vízvezeték kiépítése	154.450,- Ft
2. <u>Acélredőny gyártása, beépítése</u>	<u>516.957,- Ft</u>
Összesen:	671.407,- Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérbeadót terhelő **528.667,- Ft + ÁFA összegű** felújítási költség **bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámításához**, és a **bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez Rác Miklós egyéni vállalkozóval**,

Vh

1

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 11.014,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 11.009,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

A bérlőt a bérbeszámítás 47 hónapja alatt havonta 28.986,- Ft + ÁFA, a 48 hónapban 28.991,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

II. A betérjesztés 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;

Vh

- 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 továbbsszámlázza 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. 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 Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

Vh 3

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti 35999 hrsz.-ú, 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez Rácz Miklós egyéni vállalkozóval** (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lépcs.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 6765211-1-42) valamint a fenti bérbeadóra tartozó **felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 528.667,- Ft + ÁFA összegben.** A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 11.014,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 11.009,- 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.

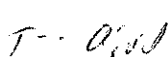
Budapest, 2022. augusztus 22.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

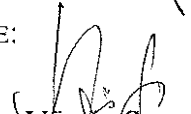
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

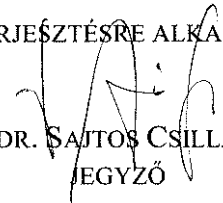
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



Mészáros Árnýékolás és Redőnytechnika Budapest 1945

Budapest, 1161 József u 47. Tel: 06702808319 Internet cím: www.meszarosredonyos.hupont.hu
E-mail: zozo305@freemail.hu

Ajánlattevő neve:

MS4 Group Kft.

1182 Budapest Flór Ferenc utca 179.

Adószám: 27753907-2-43

Árajánlat Vagyonvédelmi acélredőny gyártására és telepítésére



Vh

5

Mészáros Árnyékolás és Redőnytechnika Budapest 1945

Budapest, 1161 József u 47. Tel: 06702808319 Internet cím: www.meszarosredonyos.hupont.hu
E-mail: zozo305@freemail.hu

Árajánlat tárgya: Hullámos vasredőny gyártása, régi sérült redőnyök cseréje

Helyszín: 1089 Budapest Sárkány utca 1. (saroképület)

Kiválasztott termék típusa: **Hullámos vasredőny**

Anyaga : Hidegen hengerelt, acéllemez (7,5kg/m²)

Anyagvastagsága: 0,5mm Talplemez anyagvastagsága 3mm

A talplemez Központi zárral van szerelve, melyhez redőnyönként 3db kulcs tartozék.

A méretek a következők:	Sávelem/db	kg/redőny	rugó db/ hossz/vastagság	m ² /db
1020x1900 mm 1db		20kg	45x1.0x3000mm x2	1,938
1320x3000 mm 1db		30kg	45x1,2x3500mm x2	3,96

Össz. terület: 5,898 m²

-A redőnypalást ára ,színrefújva (48.500ft/m²)+Áfa

Összes terület: 5,898m²-286.053ft+Áfa

-A redőny felületkezelése 2 komponensű poliuretán ipari festékekkel történik, a szükséges szín a RAL vagy NCS színskálából közül választható.

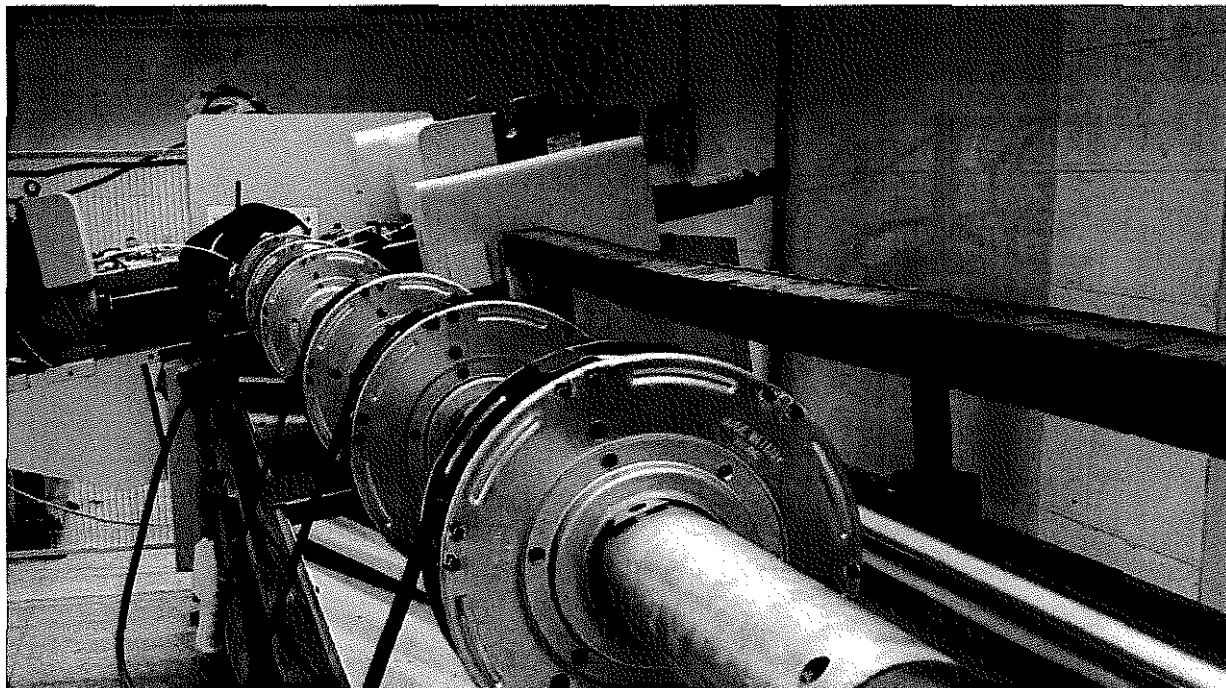
Szín-?

Mészáros Árnyékolás és Redőnytechnika Budapest 1945

Budapest, 1161 József u 47. Tel: 06702808319 Internet cím: www.meszarosredonyos.hupont.hu
E-mail: zozo305@freemail.hu

Rugós tengely ára: 52.000ft/szett

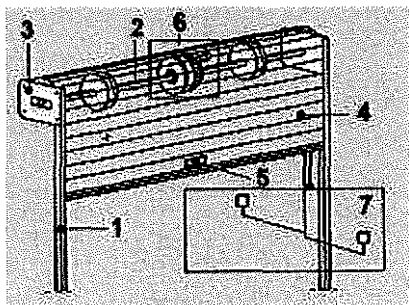
Szükséges mennyiség: 2db-104.000ft+Áfa



Az ár tartalmazza a komplett rugós tengelyt, valamint a hozzávaló tartókonzolokat és pántokat a lemezek felfogatásához.

-Zárszerkezet ára redőnyönként: 8.500ft+Áfa

Szükséges mennyiség: 2db-17.000ft+Áfa



A kép illusztráció.

1. 25x25x2mm-es horganyzott acél lefutó
2. 60x200 mm-es rugóházakkal és/vagy dobmotorral szerelt tengely
3. kétoldali tengelytartó konzol(tokvégek)
4. redőnypalást

Vh

Mészáros Árnýékolás és Redőnytechnika Budapest 1945

Budapest, 1161 József u 47. Tel:06702808319 Internet cím: www.meszarosredonyos.hupont.hu
E-mail: zozo305@freemail.hu

A végösszeg ami a beszerelést tartalmazza kézi, rugórásegítéses működtetés esetén:

Nettó: 407.053 Ft

Áfa: 109.904 Ft

Bruttó: 516.957 Ft

.Az általunk beszerelt termékekre 1 év garanciát vállalunk.

A kifizetés módja:

Előleg szükséges :50%



Mészáros Árnyékolás és Redőnytechnika Budapest 1945

Budapest, 1161 József u 47. Tel: 06702808319 Internet cím: www.meszarosredonyos.hupont.hu
E-mail: zozo305@freemail.hu



Vh

Mészáros Árnyékolás és Redőnytechnika Budapest 1945

Budapest, 1161 József u 47. Tel: 06702808319 Internet cím: www.meszarosredonyos.hupont.hu
E-mail: zozo305@freemail.hu



Vh

ÁRAJÁNLAT

Budapest VIII. Sárkány u. 1. sarok üzlethelyiség víz bekötés szerelési munkái

Pincében vízvezeték meglevő közös vezetékhez csatlakoztatva, kiépítése, 11 m távolságra, falon kívül, boltozathoz rögzítve, 2 db falon átvezetés, szabványos csatlakozás kialakítása vizórához. Vízdíj és vízszappi kiépítése.

Anyagköltség: 35.000 Ft + 27%ÁFA = 44.450 Ft

Munkadíj: 110.000 Ft

Az árajánlat 2022. augusztus 31-ig érvényes.

DOKA LÁSZLÓ e.v.
1042 Bp. Lebstock M. u. 53
Asz. 68833006-1-41
Bsz. 13400023-90526877-54831001

Budapest, 2022. május 23.

Doka László

1042. Bp. Lebstock Mária utca. 53

I. em. 10.

A vállalkozó alapvető adatszolgáltatás