

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.6.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. november 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megkötött bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújítás elvégzésére adott határidő hosszabbítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea 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, Kálvária tér 19. szám alatti 35456/0/A/35 és 35456/0/A/4 helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló egybenyitott helyiségek**, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepelnek.

A Társasházban összesen 36 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 7 db albetét, amelyből 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 2.221/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség bérlője a **Balti Ép-szer Kft.** (székhelye: 1117 Budapest, Galvani út 5-7., cégjegyzékszáma: 01-09-336676, adószáma: 26640637-2-43, képviseli: Balogi Tibor Lajos ügyvezető) a **2021. november 26. napján kelt (határozatlan idejű) bérleti szerződés** alapján.

A helyiség bérbevétele **baromfi hús tárolása, kereskedelme, tészták, fűszerek árusítása, kész szendvicsek forgalmazása tevékenység céljára** történt meg. A bérlő az ajánlatában bérbeszámításra vonatkozó igényt nyújtott be bruttó 3.866.855,- Ft összegben, amelyből a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája 2.131.338,- Ft + ÁFA (összesen: 2.706.799,- Ft) összegű bérbeszámítást javasolt elfogadni, 48 hónap időtartam alatt, melyet jelen Bizottság a **279/2021. (X.20.)** számú határozatában elfogadott.

A fentiek alapján a bérleti szerződés, továbbá – 2021. december 10. napján – a bérbeszámítási megállapodás aláírására is sor került, amely alapján a munkák elvégzésének eredeti határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap (azaz 2022. június 8. napja).

A határidő lejártát megelőzően – 2022. május 16. – napján a Balti Ép-szer Kft. bérlő képviselőjében Balogi Tibor Lajos ügyvezető elektronikus úton kérvényt nyújtott be Társaságunk részére a bérlemény felújítási határidejének 2022. december hónapig történő meghosszabbítása érdekében, amely kérvény adminisztrációs hiba miatt nem került eddig előterjesztésre.

A határidő hosszabbítás iránti kérelem okaként azt jelölték meg, hogy a cégük egyéb épületgépészeti munkálatainak kötbéres átadási határidejét (így a saját és alvállalkozói létszámuk maximális leterheltségét), illetve a forgótőkék ezen munkákban való lekötöttségét nem tudták a tervezett időben megkezdni a felújítási munkálatokat.

A Balti Ép-szer Kft. képviselőjében Balogi Tibor Lajossal történt egyeztetés alapján megállapítást nyert, hogy kérelmükre ugyan írásos (sem elfogadó, sem elutasító) választ nem kaptak, viszont a felújítást mostanra már majdnem 100 %-os készütségben elvégezték.

Vh

A bérleményt a fentiek alapján – a kért tevékenység céljára még nem használják, ugyanakkor 11. hónapja fizetik a bérleti díjat 72.966,- Ft/hó + ÁFA összegben, a bérleti díjjal azonos módon teljesítendő közös költséget 11.544,- Ft/hó + ÁFA összegben, valamint a közüzemi díjakat is.

Fentiek alapján **Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a járuljon hozzá** a helyiség bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújításának elvégzésére adott határidő hosszabbítására 2022. december 31. napjáig.

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítási munkálataira rendelkezésre álló határidő módosításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeszámítás összege jóváhagyásra került, ugyanakkor a jelen határozati javaslat elfogadásával a bérbeszámítás időtartama kitolódik, nem érint több költségvetési évet, mint az eredeti döntés.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 5/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelet 21105 Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeszámítása soron a fedezet biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 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 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat (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 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. (XI.23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megkötött bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújítás elvégzésére adott határidő hosszabbításáról

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

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti 35456/0/A/35 és 35456/0/A/4 helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló egybenyitott helyiségek felújítása kapcsán, a 2021. december 10. napján aláírt bérbeszámítási megállapodásban megadott, 180 napos határidő meghosszabbításához a bérlő által kérelmezett időtartamra, 2022. december 31. napjáig.
2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérbeszámítási megállapodás jelen határozat 1.) pontja szerinti módosítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2022. november 23., 2. pont esetében 2022. december 31.

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

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

Budapest, 2022. november 16.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAITOS CSILLA
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

