

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

1.6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. április 26-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérbeszámítási megállapodás módosítására**

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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/3 helyrajzi számú, 130 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A társasházban összesen 58 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 3 db albetét, és amelyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 12.997/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 383/2020. (X.15.) számú határozata alapján a 2020. október 30. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Tranzit Hungary Közhasznú Egyesület** (székhely: 1024 Budapest, Ezredes utca 13. IV/2.; nyilvántartási szám: 01-02-0011663; adószám: 18119347-1-41; képviseli: Hegyi Dóra, továbbiakban: Bérlő), amely a helyiség birtokába pályázati eljárás útján jutott.

A bérbeadáskor a Tisztelt Bizottság hozzájárult a bérbeadóra tartozó munkálatok (vizesblokk gépészeti munkálatai, villanyszerelési munkák, vakolat javítás, falburkolás) elvégzésének költségeinek bérbeszámítás útján történő megtérítéséhez 2.999.647,- Ft összegben, amelyet követően a bérbeszámítási megállapodás 2020. november 20. napján megkötésre került. A munkálatok végzése közben a Bérlő rejtett hibákat talált, így többször módosított kérelmében végül további munkálatok elvégzésére kérte a bérbeszámítási megállapodás módosítását.

A bérbeszámítási megállapodás szerint amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki rejtett merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát, a hiba kijavítása a bérbeadó kötelezettsége, vagy külön bérbeszámítási megállapodás alapján a Bérlő átvállalhatja azt.

Fenti rendelkezésre is tekintettel véleményezte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a Bérlő kérelmét és javaslatot tett a korábbi bérbeszámítási megállapodás módosítására az alábbiak szerint:

VK

1. Álmennyezet bontása	190.500,- Ft
2. Álmennyezet feletti falszakaszok javítása	447.639,- Ft
3. Villanyóra mögötti falrész javítása	30.000,- Ft
4. Álmennyezet cseréje	907.517,- Ft
Összesen:	1.575.656,- Ft

Társaságunk előterjesztést készített a bérbeszámítási megállapodás módosítására vonatkozóan, a bérbeadót terhelő bruttó 2.999.647,- Ft + 1.575.656,- Ft, összesen 4.575.303,- Ft összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámítására 48 hónap alatt, amelyet a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 151/2021. (IX.15.) számú határozatában jóváhagyott. Ez követően, a Bérő kiértékelésre került, ugyanakkor a bérbeszámítási megállapodás – feltehetőleg adminisztrációs hiba miatt nem került előkészítésre és aláírásra annak ellenére, hogy a bérő részéről több megkeresés is történt.

A Bérő időközben a felújítási munkákat elvégezte, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati döntés nem került megfelelően végrehajtásra, az elszámolás végrehajtásához, és az előzetesen engedélyezett költség elszámolásához, különös tekintettel az eltelt költségvetési évekre, a tulajdonos hozzájárulása szükséges.

Előzőek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a 151/2021. (IX.15.) számú határozatában foglalt elszámolás lebonyolításához hozzájárulni szíveskedjen.

II. A betérjesztés indoka

A bérbeszámítási megállapodás módosításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj az Önkormányzat számára bevételt képez.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a 2021. évi költségvetésről szóló 5/2021. (II.25.) önkormányzati rendelet 5.1. melléklete szerint a 21100 címen biztosított volt. A tárgyévre vonatkozóan a szükséges fedezet az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben, a 21105 címen a "Helyiségek esetében bérbeszámítás" előirányzatban rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1., 3.1.3.21. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 24. pontja értelmében bérbeszámítási megállapodás köthető, amennyiben:

- a) a bérő 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 szabályzat 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 bérő 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 27. pontja szerint a bérbeszámítás esetén 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 fizetendő 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.

A Kt. határozat 28. pontja szerint a bérbeszámítási megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 27. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

A Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő 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, de legfeljebb 4 év lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (IV.26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámítási megállapodás módosításáról

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

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/3** helyrajzi számú, 130 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására vonatkozóan a **Tranzit Hungary Közhasznú Egyesület** (székhely: 1024 Budapest, Ezredes utca 13. IV/2.; nyilvántartási szám: 01-02-0011663; adószám: 18119347-1-41; képviseli: Hegyi Dóra) bérlővel kötött bérbeszámítási megállapodás **módosításához**, akként hogy a bérbeadót terhelő bruttó 2.999.647,- Ft + 1.575.656,-Ft, összesen 4.575.303,- Ft összegű felújítási költség a bérleti díjből 48 hónap alatt kerül levonásra. A bérbeszámítási megállapodás módosításával 47 hónapig 95.319,- Ft + ÁFA összegben, a 48. hónapban 95.310,- Ft számolható el a felújítási költség.
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerint bérbeszámítási megállapodás módosítására.

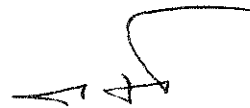
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. április 26., 2.) pont esetében: 2023. május 15.

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, 2023. április 18.



dr. Szirti Tibor

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOZSKY BALÁZS 

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA 

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE