

VIG/2-6/2023

14.

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 2023. június 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötésére**

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, Sárkány utca 1.** szám alatti 35999 hrsz-ú, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház udvar” megnevezéssel szerepel.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 66/2022. (III. 23.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiségként – Rácz Miklós egyéni vállalkozó (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lp.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 67652116-1-42) részére történő bérbeadásáról, határozatlan időre irodai tevékenység céljára. A helyiség bérleti díja 40.000,- Ft/hó + ÁFA összegben lett meghatározva. A bérleti szerződés 2022. április 25. napján megkötésre került, a kötelezettségvállaló nyilatkozattal együtt. Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költség kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 22.498,- Ft/hó, melynek fizetési kötelezettsége a bérlőt terheli.

Bérlő 2022. április 11-én és 2022. május 24-én bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő – vízvezetés kiépítésre és acélredőny gyártásra és beszerelésre vonatkozóan – 528.667,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 671.407,- Ft összegben, amely a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **395/2022. (VIII. 31.)** határozatával jóváhagyásra került, és 2022. december 22. napján bérbeszámítási megállapodás aláírására került sor.

**Rácz Miklós bérlő** 2023. március 23. napján további felújítási költségek megtérítésére vonatkozó kérelmet terjesztett elő.

Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodája a benyújtott dokumentáció alapján - a korábban jóváhagyott 671.407 Ft összegben felül - bruttó **734.160,- Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

1. Lakatos munkák	143.000,- Ft
2. Asztalos munka / üvegezés	391.160,- Ft
3. <u>Kőműves munka</u>	<u>200.000,- Ft</u>
Összesen:	734.160,- Ft

A fent leírtak alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Rácz Miklós egyéni vállalkozó bérlővel** (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lp.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 67652116-1-42) 2022. december 22. napján megkötött bérbeszámítási megállapodás módosításához – a bérbeadót terhelő felújítási költség kapcsán – a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt bruttó 734.160,- Ft erejéig, tekintettel arra, hogy a korábbi

ÉRKEZETT:  
2023. JÚN 08., 15:40

megállapodás alapját képező felújítás még nem került elvégzésre, így az eredeti összeg érvényesítésére sem került még sor.

A korábbi bérbeszámítási megállapodás kiegészítésével mindösszesen 1.106.746 Ft + 298.821 Ft ÁFA, bruttó 1.405.567 Ft erejéig összesen a 48 hónap alatt, 47 hónapig havonta 23.057,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 23.067,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeszámítási megállapodás módosítására vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, mely fedezet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2023. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.26. alpontja alapján a bérbeszámítás esetén a hozzájárulás és jóváhagyás megadásáról, a megtérítési igény elbírálásáról, az igazolt költségek elfogadásáról, valamint a megállapodás időtartamának önkormányzati rendeletben megállapított általános szabályától való eltérésről. A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 20. pontja értelmében: „A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.”

A bérlő kérelme alapján a fentiek szerint a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A Kt. határozat 29. 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

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

## **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (VI. 14.) számú határozata a

**a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. 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, Sárkány utca 1. szám alatti 35999 hrsz-ú, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre történő bérbeszámítási megállapodás módosításához Rác Miklós egyéni vállalkozó bérlővel (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lp.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 67652116-1-42), melynek során a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 734.160,- Ft összeg erejéig kerül elszámolásra a bérlő által fizetendő bérleti díj terhére.


A bérbeszámítási megállapodás módosításával összesen a 48 hónap alatt 47 hónapig havonta 23.057,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 23.067,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás módosításának 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: 2023. június 14., 2.) pont esetében: 2023. június 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, 2023. június 7.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

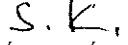
ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

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