

UIG/1-91/20;

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

3

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. június 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kardos Noémi referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 JÚN 13	Szám:	02/186-4/2024
Melléklet:	1 db	Előzmény:	Deall

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Költségvetés
- 2. számú melléklet: Bérbeszámítási javaslat

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, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 8 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A helyiség 2024. március 27. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége 6.012,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 357/2024. (V.15.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **WeldZone Kft.** (székhely: 1119 Budapest, Major utca 18. 1. em. 2; cégjegyzékszám: 01-09-413191; adószám: 32230433-2-43; képviseli: Mészáros Levente ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével roller és kerékpár szerelés tevékenység céljára az általa ajánlott 46.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, vízóra felszerelési, továbbá a bérleményben található galéria elbontásának vagy statikus általi – szakvéleménnyel alátámasztott – felülvizsgálatának kötelezettségével. A bérleti szerződés megkötése és a galéria felülvizsgálata folyamatban van.

A WeldZone Kft. képviseletében Mészáros Levente ügyvezető a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő, 1.105.000,- Ft értékben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a bérlői kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján bruttó 815.000,- Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	Anyagköltség (Ft)	Munkadíj (Ft)
Bejárati ajtó zár erősítése, festése	30.000, -	40.000, -
Bejárati nyílászáró termoplán üveggel ellátása	60.000, -	20.000, -

ÉRKEZETT

2024 JÚN 13.

[Handwritten signature]

Lakáselosztó cseréje	20.000, -	70.000, -
Érintésvédelmi felülvizsgálat	0,-	50.000, -
Beltéri feljavítások	40.000 -	80.000, -
Hűtő-fűtő klíma beszerelése	300.000, -	90.000, -
Galéria festése	15.000, -	0,-
Összesen:	465.000, -	350.000, -
Anyag + munkadíj összesen bruttó:	815.000, - Ft	

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda tájékoztatása szerint a költségvetésben feltüntetett biztonsági zár, a riasztórendszer beépítése és a LED világításra átalakítás bérlő érdekkörébe tartozó beruházás, így ezek költségének beszámítására nem tettek javaslatot.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlő által megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összeg bérleti díjba történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda igazolja a teljesítést.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötése tulajdonosi döntést igényel, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat Képviselő-testületének a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) számú rendeletében, a 21105 címen biztosított.

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 3.1.3.26. alpontja alapján a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt 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.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 20. pontja alapján: „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 Kt. határozat 21. pontja alapján: „Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő – a 20. pont szerinti – munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.”

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. §-a 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, valamint a 35. § (2) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

1.sz.Melléklet

Német utca 4. A/2 (HRSZ 34910/0/A/2) Felújítási költség kalkuláció		
Megnevezés	Becsült alapanyagköltség (Br. Ft)	Becsült munkadíj (Br. Ft)
Bejárati fém ajtó zár erősítés, Falfirkák miatti átfestése	30 000 Ft	40 000 Ft
Klíma beszerelése (Téli fűtés + nyári hűtés)	300 000 Ft	90 000 Ft
Bejárati nyílászáróban thermo üveg beszerelése	60 000 Ft	20 000 Ft
Biztonsági zár beszerelése	20 000 Ft	10 000 Ft
Riasztórendszer telepítése	160 000 Ft	50 000 Ft
Lakáselosztó cseréje (+1 ÁVK, 4+1 Kismegsz., Doboz)	20 000 Ft	70 000 Ft
Érintésvédelmi felülvizsgálat		50 000 Ft
Beltéri faljavítások, (teljes belső tér fali festése)	40 000 Ft	80 000 Ft
Galériaszervezet festése	15 000 Ft	20 000 Ft
LED világítás kiépítése	30 000 Ft	
Összesen:	675 000 Ft	430 000 Ft
		1 105 000 Ft

Mészáros Levente
 WeldZone Kft
 32240433-2-43

[Handwritten signature]
 4

2. melléklet



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Ügyintéző: Fekete Sándor
Tárgy: Bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
Irodavezető
Részére

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2024.05.17.-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. kerület Német utca 4. (hrsz: 34910/0/A/2) szám alatti önkormányzatai tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük. Biztonsági zár és riasztórendszer beépítése bérlői feladat. LED világítás kiépítése bérlői kötelezettség. Klíma külső egységének felszereléséhez utcai homlokzatra településképi eljárás szükséges, melyről bérlői feladat gondoskodni.

Bérbeadóra tartozó munkák:	bruttó anyag	munkadíj
1. Bejárati ajtó zár erősítése, festése	30.000,-	40.000,-
2. Bejárati nyílászáró thermoplán üveggel ellátása	60.000,-	20.000,-
3. Lakásclosztó cseréje	20.000,-	70.000,-
4. Érintésvédelmi felülvizsgálat		50.000,-
5. Beltéri faljavítások	40.000,-	80.000,-
6. Hűtő-fűtő klíma beszerelése	300.000,-	90.000,-
7. Galéria festése	15.000,-	
Összesen:	465.000,-	350.000,-

Anyagi munkadíj: 815.000,-

Bérbeszámítási javasolt összesen bruttó: 815.000,-

Budapest, 2024.05.31.

Tisztelettel:

K

Kires Attila
Ingatlanszolgáltatási irodavezető

[Handwritten signature]