

UIG/1-126(2024)

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 2024. augusztus 28-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
494/2024. (VI.19.) számú határozatának módosítására**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: Költségvetés, Bérbeszámítási javaslat
2. számú melléklet: TVKHB 494/2024. (VI.19.) számú határozata

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 AUG 22	Szám:	02/2405/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Edwe		

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.

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 összegben, vízóra felszerelési, továbbá a bérleményben található galéria elbontásának vagy statikus általi – szakvéleménnyel alátámasztott – felülvizsgálatának kötelezettségével. A bérleti szerződés aláírására 2024. július 1. napján került sor.

A WeldZone Kft. képviselőjében Mészáros Levente ügyvezető a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő bruttó 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:

ÉRKEZETT

2024 AUG 22.

1

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, -
Lakáelosztó 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
--	----------------------

Ingatlanszolgáltatási Iroda tájékoztatása szerint a biztonsági zár, a riasztórendszer beépítése és a LED világításra átalakítás bérlői érdekkörébe tartozó beruházás.

A fent leírtak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. június 19-i ülésére került előterjesztésre a bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó javaslat, melyben kértük, 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 leigazolja a teljesítést.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 494/2024. (VI.19.) számú határozatában az alábbi döntést hozta:

1. „**hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti, 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés aláírását követően a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez, és a WeldZone Kft. (székhely: 1119 Budapest, Major utca 18. 1.em. 2; cégjegyzékszám: 01-09-413191; adószám:32230433-2-43; képviseli: Mészáros Levente ügyvezető) bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.**

A bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége bruttó 815.000, - Ft azaz nyolcszázötvenöt ezer forint + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás 20 hónapra történő megkötésével havonta 40.750, - Ft azaz negyvenezer-hétszázötven forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

2. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a bérleti szerződés aláírását követően 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.”**

A fenti határozat elírása (a bruttó 815.000 Ft összeg a 20 havi bontásban nem havi 40.750,- Ft + ÁFA) miatt a bérbeszámítási megállapodás aláírására nem került sor, a formai hiba miatt szükséges a határozat módosítása.

II. A betérjesztés indoka

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 494/2024. (VI.19.) számú határozatának pontosítása szükséges.

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) a Képviselő-testület és Szerveit 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 eltéréstől döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (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 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 (a 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.

A fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (VIII.28.) számú határozata

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 494/2024. (VI.19.) számú határozatának módosítására

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

1.) a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 494/2024. (VI.19.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

- **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti, 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés aláírását követően a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez, és a **WeldZone Kft.** (székhely: 1119 Budapest, Major utca 18. 1.em. 2; cégjegyzékszám: 01-09-413191; adószám:32230433-2-43; képviseli: Mészáros Levente ügyvezető) **bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.****
- A bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége bruttó 815.000,- Ft azaz nyolcszázötvenötezer forint erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére.

A bérbeszámítási megállapodás 21 hónapra történő megkötésével 20 hónapig havonta 30.500,- Ft + ÁFA, a 21. hónapban pedig havonta 31.732,- Ft + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

- 2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a bérbeszámítási megállapodás megkötésére a jelen határozat 1.) pontja szerint. 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: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. augusztus 28., 2. pont esetében: 2024. 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: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. augusztus 21.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

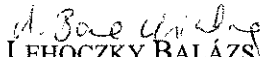

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

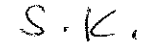
ELLENŐRIZTE:

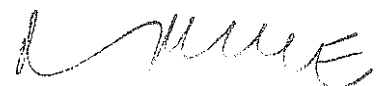

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK ÉDIT JULIANNA
JEGYZŐ

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



1. sz. melléklet

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
levente@weldzone.hu
36302402293

Handwritten signature
5



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. (hrs: 34910/0/A/2) szám alatti önkormányzati 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. Lakáscsosztó eszeréje	20.000.-	70.000.-
4. Érintésvédelmi felülvizsgálat		50.000.-
5. Beltéri faljavítások	40.000.-	80.000.-
6. Hűtő-fűtő klíma beszerelése	300.00.-	90.000.-
7. Galéria festése	15.000.-	
Összesen:	465.000.-	350.000.-

Anyag+ munkadíj: 815.000.-

Bérbeszámítási javasolt összesen bruttó: 815.000.-

Budapest, 2024.05.31.

Tisztelettel:

Kires Attila
Ingatlanszolgáltatási irodavezető

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

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Készült: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2024. június 19-én (szerda) 15.00 órai kezdettel a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as termében megtartott 11. rendes üléséről**

Napirend 3. pontja: 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, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
494/2024. (VI. 19.) számú határozata
(9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(tematikai blokkos szavazás)**

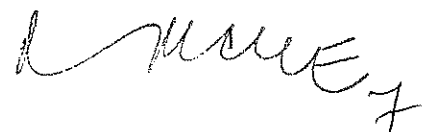
**a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti, 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés aláírását követően a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez, és a WeldZone Kft. (székhely: 1119 Budapest, Major utca 18. 1. em. 2; cégjegyzékszám: 01-09-413191; adószám:32230433-2-43; képviseli: Mészáros Levente ügyvezető) bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.**

A bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége bruttó 815.000,- Ft, azaz nyolcszázötvenöt ezer forint + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás 20 hónapra történő megkötésével havonta 40.750,- Ft, azaz negyvenezer-hétszázötven forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

2. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés aláírását követően a határozat 1. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy**



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

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. június 19., 2. pont esetében: 2024. július 31.

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


K.m.f.

Veres Gábor s.k.
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és
Közterület-hasznosítási Bizottság
elnök

Szarvas Koppány Bendegúz s.k.
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és
Közterület-hasznosítási Bizottság
alelnök

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Kiadva: 2024. június 20.


Czira Éva Mandula
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda
irodavezető



