

UIG/7-33/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.8
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. december 10-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni.
A határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Érkezett:	2024 DEC 05.	Szám:	02/348-8/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	

Melléklet: 1. számú melléklet: Költségvetés, Bérbeszámítási javaslat

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 7. szám alatti, 34648/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 75 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszint és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely a tulajdoni lapon: műhely megnevezéssel szerepel.**

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 47 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú: 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 2 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség bérlője a **My First Own Flat Bt.** (székhely: 1021 Budapest, Budakeszi út 37-39. 1.em.7., cégjegyzékszám: 01-06-794408; adószám: 25584448-1-41, képviseli Farkas Martina) a 2024. augusztus 26. napján kelt bérleti szerződés alapján, aki a helyiséget kreatív alkotó és oktatóműhely tevékenység céljára használja.

A bérleti díj jelenlegi összege **130.000,- Ft/hó + ÁFA**, az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege **16.125,- Ft/hó**, amely a bérlő által megfizetésre kerül.

A Bérlő 2024. október 14. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére, és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő, bruttó 5.435.090,- Ft értékben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a bérlői kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján 2.343.250,- Ft + ÁFA összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
válaszfalak építése	240.030,- Ft
fűtés kiépítés	554.630,- Ft
vízszereles	161.000,- Ft
villanyszerelés	937.590,- Ft
lélegző burkolás és festés	450.000,- Ft
Nettó összesen	2.343.250,- Ft
ÁFA 27%	632.678,- Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó	2.975.928,- Ft

ÉRKEZETT

2024 DEC 05.

16⁰⁰

[Handwritten signature]

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 2.343.250,- Ft + ÁFA azaz kétmillió-háromszáznegyvenháromezer-kétszázötven forint + ÁFA összeg bérleti díjba 24 hónap alatt (23 hónapig havonta 97.635,- Ft + ÁFA, azaz kilencvenhétezer-hatszázharmincöt forint + ÁFA, a 24. hónapban 97.645,- Ft + ÁFA, azaz kilencvenhétezer-hatszáznegyvenöt forint + ÁFA összeg) történő beszámításához, amennyiben a Bérló a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a Képviselő-testületnek a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletében, a 21105 címen biztosított. Az önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023.(XII.14.) önkormányzati rendeletében a 21105 címen jóváhagyott eredeti előirányzat 64.800.000,- Ft + ÁFA, melyet növel a maradványként tervezett 16.670.444,- Ft + ÁFA, így a mindösszesen 81.470.444,- Ft + ÁFA összegű előirányzathoz még rendelkezésre áll 42.085.047,- Ft + ÁFA összegű szabad előirányzat terhére a pénzügyi fedezet biztosított.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1 pont 1.2.1. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt. Az SZMSZ 6. melléklet 1.7.1. pontja alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján: „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.”

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján: „A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a) a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházásáról, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításáról.”

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 20. pontja alapján: „A bérló kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérló, 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 (a 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 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

...../2024. (XII. 10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- hozzájárul a My First Own Flat Bt. (székhely: 1021 Budapest, Budakeszi út 37-39. 1.em. 7., cégjegyzékszám: 01-06-794408; adószám: 25584448-1-41, képviseli Farkas Martina) bérlő által megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és a My First Own Flat Bt. (székhely: 1021 Budapest, Budakeszi út 37-39. 1.em. 7., cégjegyzékszám: 01-06-794408; adószám: 25584448-1-41, képviseli Farkas Martina) bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez;**

A bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 2.343.250,- Ft + ÁFA, azaz kétmillió-háromszáznegyvenháromezer-kétszázötven forint + ÁFA összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére 24 hónap alatt. 23 hónapig havonta 97.635,- Ft + ÁFA, azaz kilencvenhétezer-hatszázharmincöt forint + ÁFA, a 24. hónapban 97.645,- Ft + ÁFA, azaz kilencvenhétezer-hatszáznegyvenöt forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség;

- felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, 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.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. december 10., 2. pont esetében: 2024. december 31.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. december 3.



Sátyl Balázs
alpolgármester

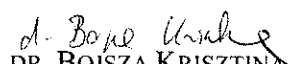
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



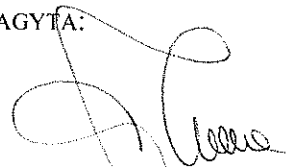
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

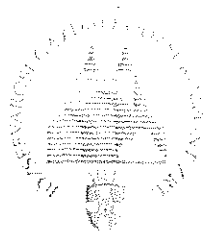


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



TÉTEL	AJÁNLAT (bruttó)	TÍPUS	RAJZ
01 galéria+lépcső igényes kialakítású, rétegelt-ragasztott fa tartókból álló közbenső földem beépítése 2 m kinyúlással a nagy belmagasságú tér kihasználása és a térarányok javítása érdekében	írásos ajánlat	965 000 Ft értéknövelő, beépített tétel	GAL-01
02 válaszfalazás pince előtér leesésveszélyes a hiányzó korlát miatt, ez megszüntetendő gipszkarton válaszfalazás, álmennyezetes előtér kerül kialakításra, illetve a jelenlegi helyiség szerű "beugrás" nem értelmezhető funkciójú, zárt személyzeti öltöző kialakítására tökéletes	írásos ajánlat	240 030 Ft értéknövelő, beépített tétel	látványterv GK-01
03 4 ajtó meglévő WC ajtó elavult, küszöbe, tokja kitorított, pince területe nem elzárható a wc-mosdó terektől, igénytelen papírajtó vezet az üzletéből a WC előtérbe, igényes, minőségi vasalattal és strapabíró, tömör MDF szerkezettel kialakított nyílászárók kerülnek elhelyezésre	írásos ajánlat	920 750 Ft értéknövelő, beépített tétel	fotódoksi GK-01
04.1 pincefal+ajtó		406 400 Ft helyiség használathoz elengedhetetlen	HF-01
04.2 klíma a szerződésben szereplőtől eltérően közösképviselői tájékoztatás alapján a házban NINCS HÁZKÖZPONTI FŰTÉS, így az üzlet jelenleg nem rendelkezik fűtéssel! Ennek orvoslására hűtő-fűtő split klímás rendszer telepítését tervezzük (5,2 kW), ehhez a pincei helyiségből hőszigetelt szerelt fallal le kell keríteni a gép működési védőtávolságaihoz szükséges területet (kb. 2,4*2 m). Ez még kiegészül a 2 db kirakat elé helyezett norvégpaneles fűtőtestekkel (2x 1kW), hogy a terület méretéhez megfelelő fűtőértéket elérjünk.	írásos ajánlat	554 630 Ft helyiség használathoz elengedhetetlen	E.02 - pince alaprajz
05 vízszelzés szerelő szakember a meglévő flexibilis vízcső elemeket és elzáró csapok cseréjét javasolja, WC tartály folyását ideiglenesen megszüntette, de a repedt, előregedett WC-t kicserélnénk modern, monoblokkos WC-re, a személyzeti öltözőben zuhanyzót és a WC-hez tartozó külön kézmosót alakítanánk ki az előtérben	szóbeli ajánlat	161 000 Ft	E.02 - földszint alaprajz
06 elektromos alapszerelés eredetileg pár dugalj cseréjét terveztük, azonban a villanyszerelő szakember kötődobozok feltárásakor megállapította, hogy egyrészt TŰZVESZÉLYES a jelenlegi kialakítás, másrészt helytelen kötésekkel tartalmaz a rendszer, ami miatt az ÉRINTÉSVÉDELEM sem valósul meg, ezért a teljes rendszer újrazvezetékezése szükséges a bérleményben	írásos ajánlat	937 590 Ft helyiség használathoz elengedhetetlen	fatók
07.1 kamerás biztonsági rendszer		574 690 Ft helyiség használathoz elengedhetetlen	
07.2 biztonsági detektívírács bontás az átadásakor kiderült, hogy a kirakatok előtt meglévő detektívírács az idők során mozdíthatatlanná vált, ezáltal HASZNÁLHATATLAN, takaríthatatlan a kirakat, esztétikailag jelentősen ront az üzlet megjelenésén, ezért annak leszerelését szeretném kezdeményezni az önkormányzat részéről, majd a gyűjtődoboz helyén tömör szakaszt képeznénk és biztonsági rendszert léptetnénk életbe: ajtón és kirakatokon üvegtörés érzékelővel, biztonsági üvegfóliával, nyitáserzékelővel, belteret figyelő kamerarendszerrel, a megfelelő kiírásokkal.	Önkormányzat által elvégzendő?	helyiség használathoz elengedhetetlen	fatók
08 festés, tapétajavítás és szárítóvakolat tisztasági festés mellett, a szükségessé vált villamos munkák és a falak felázása miatt számos helyen javítandó a fűrészporos tapéta is, illetve a pincében lehulló nedvesedett vakolatot leverés után új, szárítóvakollal látjuk el	szóbeli ajánlat	675 000 Ft helyiség használathoz elengedhetetlen	fatók
ÖSSZESEN bruttó		5 435 090 Ft	
nettó		4 279 598 Ft	
ÁFA		1 155 492 Ft	

[Handwritten signature]



Üint: Farkas Zoltán
Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !


A Budapest VIII. ker. Kiss József u. 7. 1. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira Farkas Martina által benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyag + munkadíj
válaszfalazás		240.030.-
fűtés		554.630.-
vízszelzés		161.000.-
villanyszerelés		937.590.-
lélegző vakolás és festés		450.000.-
<hr/>		
összesen:		2.343.250.-
ÁFA 27 %		632.678.-

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 2.975.928 Ft

Budapest, 2024. november 12.

Tisztelettel:


Kires Attila
Ingatlanszolgáltatási irodavezető