

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

11.7. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. április 22-i ülésére

Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet: Költségvetés, Bérbeszámítási javaslat

Érkezett: 2025 APR 17.	Szám: 02/116-912025
Melléklet:	Ügyintéző: P. N.
	Előzmény: EA.

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, Práter utca 18. szám alatti, 35664 helyrajzi számú, összesen 27 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**. A 2024. október 22. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződése szerint a helyiség bérlője **Farkas Dávid egyéni vállalkozó** (székhely: 4941 Penyige, Alkotmány utca 4.; adószám: 59816182-1-35; nyilvántartási szám: 57862170), a bérleti díj jelenlegi összege 81.000 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 102.870 Ft/hó.

Bérlő 2025. március 24. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján 550.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 698.500 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
Elektromos hálózat kialakítása, szerelvényezés, érintésvédelmi felülvizsgálat	550.000 Ft
ÁFA 27 %	148.500 Ft
Javasolt bruttó összeg	698.500 Ft

A bérleti díj jelenlegi összegével számolva a 11 hónap alatt beszámítható teljes összeg 550.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 698.500 Ft.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlő által megküldött munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 550.000 Ft + ÁFA összeg bérleti díjba 11 hónap alatt - havonta 50.000 Ft + ÁFA összegben történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat határidőben és szerződésszerűen elvégzi.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet 21105 címen az 5-21105-127/1 részletezőkódon rendelkezésre áll.

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.

ÉRKEZETT

2025 APR 17. 10:10

 1

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 40. § (1) A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

(3) Az Önkormányzat nevében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

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 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.”

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 20-21. pontjai alapján:

„20. 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.

21. 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: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.



HATÁROZATI JAVASLAT

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**

...../2025. (IV.22.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiséggel kapcsolatos bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul a Farkas Dávid egyéni vállalkozó (székhely: 4941 Penyige, Alkotmány utca 4.;
adószám: 59816182-1-35; nyilvántartási száma: 57862170) által bérelt, a Budapest VIII. kerület,
Práter utca 18. szám alatti, 35664 helyrajzi számú, összesen 27 m² alapterületű, utcai bejáratú,
földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzatot (a továbbiakban: bérbeadó) terhelő munkálatok elvégzéséhez elvégzéséhez és
a bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel :**

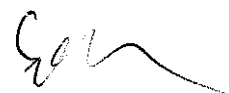
- a. a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb 550.000 Ft + ÁFA (azaz
bruttó 698.500 Ft) összeg erejéig kerülhet elszámolásra Farkas Dávid egyéni vállalkozó bérlő által
fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 11 hónap alatt;
- b. a bérbeadót munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, a 11 hónapig tartó időtartam alatt,
havonta 50.000 Ft + ÁFA összeg erejéig számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe.
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: 2025. április 22.

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

Budapest, 2025. április 16.


Sátyr Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

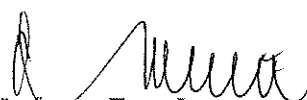
KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL
JOGI KONTROLL: 

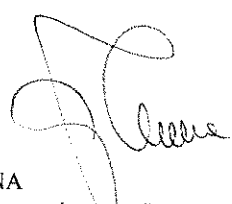
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





J. S. Wellenst

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda

Üint: Gulyásné Torma Barbara

Tárgy: Bérbeszámítási javaslat

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2025. március 15-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest, VIII. ker. Práter u. 18. szám alatti Fsz. / UCH. albetét önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyagdíj + munkadíj
Elektromos hálózat kialakítása, szerelvényezés		550.000 Ft
Érintésvédelmi felülvizsgálat		
Összesen:		550.000 Ft
ÁFA 27 %:		148 500 Ft
Bérbeszámításba javasolt összesen bruttó:		698.500 Ft

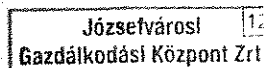
Budapest, 2025. április 4.

Tisztelettel:

Kires Attila

Ingatlanszolgáltatási Irodavezető

Kapja: Címzett
Irattár



Gulyásné Torma Barbara

1 June 5