



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. május 28.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének és bérbeszámítási megállapodásának utólagos jóváhagyására

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *2020. máj. 28. 11602*

JOGI KONTROLL: *Szilvia Kovács*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt -

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság -

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság -

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság x

Városüzemeltetési Bizottság -

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság -

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg u. 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 db albetét található, amelyből 5 db áll önkormányzati tulajdonban. Ezek közül 3 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. június 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az ingatlan 2018. szeptemberi szemrevételezésekor megállapításra került, hogy az ingatlan 3 helyiségből áll (üzletter, raktár, WC), minden közművel, mérőórával rendelkezik. A bejárati ajtó fa szerkezetű, állapota megfelelő. A padozat beton, a burkolat mozaiklap, részben PVC-vel fedve. A falak vakoltak, festettek,

ÉRKEZETT

2020 MÁJ 28

1495
Cf

1

csempézettek. A közművek felülvizsgálata, korszerűsítése, a hiányzó lámpatestek, kapcsolók pótlása, továbbá a fűtés felülvizsgálata szükséges.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **7.800,- Ft/hó**.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. előterjesztést készített a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. december 17-ei ülésére a helyiség bérbeadása, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötése végett az Omnivore Kft.-vel (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető). A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1287/2018. (XII.17.) számú határozatában úgy döntött, hogy az alábbi - 2018. december 17. napi ülésre beterjesztett - határozati javaslatot nem fogadta el:

- „1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Vig utca 20. szám alatti, utcai bejárattú, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Omnivore Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére, kereskedelem (használsruha bolt) tevékenység céljára, az ajánlott 50.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vig utca 20. szám alatti, utcai bejárattú, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az Omnivore Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére, kereskedelem (használsruha bolt) tevékenység céljára, a számított 54.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vig utca 20. szám alatti, utcai bejárattú, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m², üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség - elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO felszerelése - bérlő általi felújításához.**
- 4.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontjában foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**
- 5.) **hozzájárul továbbá az Omnivore Kft.-vel a határozat 2-3.) pontja szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO) költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 12 hónap alatt 291.291,- Ft + 20.059,- Ft ÁFA (bruttó: 311.350,- Ft) összegben. A bérbeszámítási megállapodás 12 hónapra történő megkötésével havonta 25.946,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 28.054,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.**
Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.
- 6.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 5.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére”.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1287/2018. (XII.17.) számú elutasító határozatának ellenére adminisztrációs hiba folytán – a szerződést előkészítő munkatárs hibásan elfogadó döntésként értelmezte a határozatot – 2019. március 6. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint a bérbeadó képviseletében eljáró szerv a Bizottság döntésével ellentétes módon határozatlan időre helyiségbérleti szerződést kötött az Omnivore Kft.-vel 54.000,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi különszolgáltatási díjak összegben, kereskedelem (használsruha bolt) tevékenység céljára. A

helyiségbérleti szerződés mellett az Omnivore Kft. közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, valamint az óvadékat a szerződéskötést megelőzően megfizette.

Ezzel egyidőben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., valamint az Omnivore Kft. bérbeszámítási megállapodást kötött az 1287/2018. (XII.17.) számú elutasító határozat 5.) pontjában foglalt tartalommal a fenti adminisztrációs hiba miatt, az alábbiak szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	anyagköltség nettó	munkadíj bruttó	(ÁFA mentes)
1. Elosztó csere	32.614,- Ft	41.420,- Ft	32.000,- Ft
2. Konnektorok kiépítése falon kívül	41.677,- Ft	52.930,- Ft	85.000,- Ft
3. Csomóponti kötések ellenőrzése			10.000,- Ft
4. Védőföldelés ellenőrzése			15.000,- Ft
5. Régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése			15.000,- Ft
6. Gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO			60.000,- Ft
Összesen:	74.291,- Ft	94.350,- Ft	217.000,- Ft
Nettó anyagköltség:	74.291,- Ft		
ÁFA (27%)	20.059,- Ft		
Bruttó anyagköltség:	94.350,- Ft		
Összes munkadíj:	217.000,- Ft		
Bérbeszámítási javaslat összesen:	311.350,- Ft		

A helyiség felújítását a Bérelő megkezdte, a 2019. március 6. napján megkötött bérleti szerződésnek megfelelően használja. A bérelő a felújítási munkálatokat a 2019. augusztus 8. napján kelt jegyzőkönyv tanúsága alapján rendben elvégezte, azonban a felek között az elszámolás a bérbeszámítási megállapodás alapján még nem történt meg. Május közepétől nyitvatartási időben folyamatosan üzemelteti a Bérelő a bérleményt.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. az Önkormányzattal történő többszöri egyeztetés eredményeként megkérte az előterjesztés mellékletét képező jogi szakvéleményt, amely megállapította, hogy a bérelő a béreadó – rendeltetésszerű használat biztosítására vonatkozó – kötelezettségének egy részét átvállalta, az ígért munkálatokat elvégezte, így a bérbeszámítási megállapodás megkötése indokolt volt. A bérelővel történő elszámolás teljesítéséhez ezért szükség van arra, hogy az Önkormányzat utólagosan jóváhagyja a bérbeszámítási szerződés megkötését.

Fentiek alapján **javasoljuk** a helyiség tekintetében a **béreadásra vonatkozó utólagos hozzájárulás megadását az Omnivore Kft.** (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) bérelő részére, és a már megkötött **bérleti szerződés jóváhagyását** az alábbi feltételekkel: határozatlan időre – azzal, hogy a bérleti jogviszony kezdete 2019. március 6. napja –, 30 napos felmondási idő kikötésével, **kereskedelem (hasznátruha bolt) tevékenység** céljára, a számított **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Javasoljuk továbbá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a béreadót terhelő 311.350,- Ft felújítási költség bérleti díjba 12 hónap alatt történő beszámítását, és a 2019. március 6. napján, az Omnivore Kft.-vel megkötött **bérbeszámítási megállapodás utólagos jóváhagyását.**

Javaslatunk indokai: a bérleti szerződés, valamint a bérbeszámítás jóváhagyása, mivel a bérelő a helyiséget rendeltetésszerűen használja a 2019. november 13. napján kelt bérleményellenőrzési jegyzőkönyv tanúsága alapján, valamint a szerződés felmondása esetén elszámolási vita keletkezne a bérbeszámításra fordított összeg erejéig. Ezen felül a helyiség felújításával nőtt a helyiség értéke, amely egy későbbi béreadás esetére pozitívan befolyásolja a helyiség bérleti díjának meghatározását. A bérbeszámítás utólagos jóváhagyását azért javasoljuk továbbá, mert a bérelő a helyiséget a béreadó helyett végezte el, ráadásul ezeket a munkálatokat a béreadónak egyébként is el kellett volna végeznie ahhoz, hogy a helyiséget rendeltetésszerűen használhassa a bérelő.

A bérbeszámítási megállapodás alapján 12 hónapra havonta 25.946,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 28.054,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz és a bérbeszámítás engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadásának és a bérbeszámítás utólagos jóváhagyása pénzügyi fedezetet igényel, mely 11602 címen a helyiség bérbeszámítás előirányzatán biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a hatáskörrel rendelkező bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 34. pontja alapján a bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A 39. pont alapján 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 lejárataánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, **kereskedelem (használt ruha)** céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. § értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, melyet külön íven hoz meg.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: jogi állásfoglalás
2. sz. melléklet: polgármesteri határozat-tervezet

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (V.28.) számú határozata

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság **1287/2018. (XII.17.) számú határozatát visszavonja.**
- 2.) **utólagosan hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, földszinti bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Omnivore Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére, határozatlan időre – azzal, hogy a bérleti jogviszony kezdete 2019. március 6. napja –, 30 napos felmondási idő kikötésével, kereskedelem (használsruha bolt) tevékenység céljára, a számított 54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.**
- 3.) **utólagosan hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti, utcai bejáratú, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m², üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség - (elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO felszerelése) - bérlő általi felújításához.**
- 4.) a határozat 2.) pontja alapján **jóváhagyja az Omnivore Kft.-vel a 2019. március 6. napján megkötött bérleti szerződést, továbbá a határozat 3.) pontja alapján jóváhagyja az Omnivore Kft.-vel 2019. március 6. napján kötött bérbeszámítási megállapodást az alábbi feltételekkel: bérbeadóra tartozó felújítási munkák (elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO) költségének bérleti díjba történő bérbeszámítása 12 hónap alatt 311.350,-**

Ft összegben. A bérbeszámítási megállapodás alapján 12 hónapra havonta 25.946,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 28.054,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.)-4.) pontok esetében 2020. május 28.

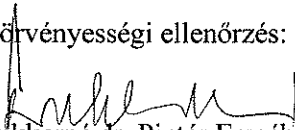
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. május 19.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

...../2020. (V. 28.) számú határozat

a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének és bérbeszámításának utólagos jóváhagyása

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. § értelmében az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdésén, valamint az SZMSZ 31. § (1) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester úgy döntök, hogy:

- 1.) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság **1287/2018. (XII. 17.) számú határozatát visszavonom.**
- 2.) **utólagosan hozzájárulok a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, földszinti bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Omnivore Kft. (székhely: 1016 Budapest, Tigris utca 42-46. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-280645, adószám: 14508824-1-41, képviselője: Nagy Zsolt ügyvezető) részére, határozatlan időre – azzal, hogy a bérleti jogviszony kezdete 2019. március 6. napja –, 30 napos felmondási idő kikötésével, kereskedelem (hasznátruha bolt) tevékenység céljára, a számított 54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.**
- 3.) **utólagosan hozzájárulok a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti, utcai bejárátú, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m², üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség - (elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO felszerelése) - bérlő általi felújításához.**
- 4.) a határozat 2.) pontja alapján **jóváhagyom az Omnivore Kft.-vel 2019. március 6. napján megkötött bérleti szerződést, továbbá a határozat 3.) pontja alapján jóváhagyom az Omnivore Kft.-vel 2019. március 6. napján kötött bérbeszámítási megállapodást az alábbi feltételekkel: bérbeadóra tartozó felújítási munkák (elosztó csere, konnektorok kiépítése, csomóponti kötések ellenőrzése, védőföldelés ellenőrzés, régi kapcsolók és konnektorok ellenőrzése, gázvezetékek átvizsgálása, gáz MEO) költségének bérleti díjba történő bérbeszámítása 12 hónap alatt 311.350,- Ft összegben. A bérbeszámítási megállapodás alapján 12 hónapra havonta 25.946,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 28.054,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1.)-4.) pontok esetében 2020. május 28.

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

Budapest, 2020. május 28.

Pikó András
polgármester



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

B u d a p e s t
Ő r u t c a 8.
1 0 8 4

Az OMNIVORE Kft. korábban bérbevételi kérelmet, valamint bérbeszámítási megállapodás iránti kérelmet nyújtott be az Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest VIII. kerület, Vig u. 20. szám alatt található 30 nm alapterületű üzlethelyiség vonatkozásában.

A kérelmeket a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (VPB) elutasította, ennek ellenére – adminisztrációs hiba miatt – mindkét szerződés megkötésre került 2019. március 6. napján.

A 2019. március 19-én kelt birtokba adási jegyzőkönyv szerint a bérlemény műszaki állapota felújítandó, az utcai nyílászáró cseréire szorul, a villamos hálózat állapota felülvizsgálandó, csakúgy, mint a gázkazán műszaki állapota, ezen felül a bérlemény oldalfalai erősen salétromosak és több helyen vakolat hiányosak, a padozat felújításra szorul.

A Lakástörvény 7. § (1) bek. alapján a bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. (2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. A 10. § (1) bek. alapján pedig a bérbeadó köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

A bérleti szerződés 41. pontja alapján a bérlet időtartama alatt a bérbeadó gondoskodik az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a bérbeadót terhelő hibák kijavításáról.

Tekintettel arra, hogy a helyiség átadásakor a bérleményben gázellátás nem volt, a villamos hálózat, valamint a gázkazán állapota felülvizsgálandó volt, valamint a falak vizesedés következtében vakolathiányosak voltak, a helyiség rendeltetésszerű használatra a központi berendezései állapotára tekintettel nem volt alkalmas.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendeletének 4. § (1) bek. alapján bérleti szerződést üres és a bérlőnek való átadást meggátló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű

g.

használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható.


A bérlő a bérbeszámítási megállapodás alapján vállalta a bérlemény műszaki állapotának ellenőrzését, valamint a villamos hálózat biztonságossá tételét. A nem kielégítő állapotú villamos hálózat, valamint a vizesedő falak együttesen mind az ingatlan állapotára, mind pedig a helyiségben tartózkodók testi épségére veszéllyel volt. A bérlő a bérbeszámítási megállapodás alapján elvégezte az elosztók cseréjét; a csomóponti kötések, a régi kapcsolókat és konnektorokat, valamint a védőföldelést ellenőriztette; új konnektorokat szereltetett be; továbbá átvizsgálta a gázvezetékeket, ezzel biztonságossá téve a helyiség használatát.

A bérlő azóta is bérlő a helyiséget. A 2019. augusztus 8. napján tartott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy a bérlő a bérbeszámítási megállapodásban szereplő munkákat maradéktalanul elvégezte, a helyiséget rendeltetésszerűen használja, azt rendszeresen takarítja, a szemetet eltávolítja. Megállapításra került, hogy a bérlemény műszaki állapota – még az elvégzett munkákat követően is csupán - közepes. A jegyzőkönyvben feltüntetésre került továbbá, hogy a helyiségben csőtörés is volt, melynek helyreállítása folyamatban volt.

A fentiekre tekintettel a bérlő a bérbeadó – rendeltetésszerű használat biztosítására vonatkozó - kötelezettségének egy részét átvállalta, az ígért munkákat elvégeztette. Tekintettel arra, hogy a rendeltetésszerű használat biztosítása a bérbeadó kötelezettsége, a bérbeszámítási megállapodás álláspontom szerint megkötése indokolt volt.

Budapest, 2020. március 13.

Tisztelettel:


Dr. Béhm Lajos
ügyvéd

Béhm Ügyvédi Iroda
Ügyint.: dr. Béhm Lajos ügyvéd
1089 Budapest, Orczy út 6
KASZ: 36057317