



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 283-0646,
www.pestertzsebet.hu

6

Tárgy: Javaslat a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú helyiségre vonatkozó értéknövelő beruházás jóváhagyására, költségek beszámítására, bérleti jogviszony meghosszabbítására

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A **B3 Takarékszövetkezet** (székhely: 8444 Szentgál, Fő utca 30; cégjegyzék szám: 19-02-000339; adószáma: 10046436-2-19) bérli 2018. március 31. napjáig az Önkormányzat tulajdonában levő **Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. fsz. 7. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú 139 m²-es üzlethelyiséget**. A bérleti jogviszony 2018. március 31-én lejár. A bérlő 2017. november 6. napján érkezett kérelmében kérte, hogy a T. Bizottság hagyja jóvá bérleti jogviszonyának 5 éves határozott időtartamra történő meghosszabbítását.

A bérlő kérelmével együtt árazott költségvetést nyújtott be (2. számú melléklet) a Városgazdálkodási Osztályra az alábbi értéknövelő felújítás elvégzése érdekében, melynek tárgyában 2018. január 10. napján további egyeztető tárgyalás történt:

- **Építészeti, gépészeti és villanyszerelési** munkák egy modern, újszerű, esztétikus bankfiók létrehozása érdekében, mivel a bérelt helyiség mind esztétikai, mind műszaki szempontból erősen leromlott, így nem felel meg általában véve a takarékszövetkezeti szektor által támasztott követelményeknek.

A bérlő kérte a tulajdonos hozzájárulását a fenti munkálatok elvégzéséhez, illetve - figyelemmel arra, hogy hosszú időre tervezik bérbe venni a helyiséget -, a **gépészeti és villanyszerelési munkák esetében felmerülő költségek, mint értéknövelő felújítások** bérleti díjba történő elszámolását. A költségek megosztása tekintetében az alábbi javaslatot tette a T. Bizottság felé, és kérte annak kedvező elbírálást.

- A **B3 Takarékszövetkezet** vállalja, hogy **bruttó 11.484.064 forint értékű felújítást hajt végre** (építészeti munkák bruttó 7.505.639 Ft, gépészeti munkák bruttó 1.062.496 Ft, villanyszerelési munkák bruttó 2.915.929 Ft - a mellékletként csatolt műszaki- és költségterv alapján, melyet az abban részletezett anyagokkal és minőségben legkésőbb a szerződéskötéstől számított **6 hónapon belül** befejez.

- A munkálatok során beépített és felújított anyagok és eszközök (elsősorban a burkolatok, nyílászárók, valamint a villanyszerelési és gépészeti berendezések) a bérlemény részévé válnak.

A bérlő a gépészeti és villanyszerelési munkák költségeinek megtérítésre való kérelmét azzal indokolta, hogy azok a felújítást követően a helyiség szerves részét képezik majd, azok az ingatlan értékét növelik.

A gépészeti munkák költsége - anyagköltség és munkadíj – 836.611 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.062.496 Ft.

A bérlő által készített árazott költségvetés szerint a villanyszerelési munkák költsége - anyagköltség és munkadíj – 2.296.007 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.915.929 Ft.

A villanyszerelési és gépészeti munkák együttes költsége: 3.132.618 Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.978.425 Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság, a Szociális Bizottság, valamint a polgármester gyakorolja az e §-ban meghatározott hatásköri megosztás szerint.

Rendelet) 50. § (3) bekezdése a) pontja alapján nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiség az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek kerül ismételt bérbeadásra.

Rendelet) 52. § (1) bekezdése értelmében helyiséget határozott időre kell bérbe adni, mely – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – öt évnél hosszabb nem lehet. A határozott időtartam lejáratakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

A Rendelet 2. § (4) bekezdés a) pontja alapján a Gazdasági Bizottság dönt a helyiség bérbeadásáról, amennyiben az éves bérleti díj nettó összege a 20 millió forintot nem haladja meg.

A 27/2015. (XI.16.) Önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján az **üzlethelyiség a „Kiemelt” övezetben található.**

A 035/2017. (II. 9.) Ök. sz. határozat alapján a „Kiemelt” övezetben található üzlethelyiség bérleti díja: 2.085,- Ft/m²/hó + ÁFA. A helyiség alapterülete: 139 m².

Fentiek alapján a fizetendő bérleti díj $2.085,- \text{ Ft/hó} \times 139 \text{ m}^2 + \text{ÁFA} = 289.815,- \text{ Ft/hó} + \text{ÁFA}$, azaz **bruttó 368.065,- Ft/hó összeg.**

Kedvezmény:

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a helyiség után 336,- Ft/m²/hó, azaz a 139 m² alapterületre vetítve 46.704,- Ft/hó összegű vízóra nélküli közös költség fizetendő.

A társasházban a fizetendő vízórás közös költség: 210,- Ft/m²/hó, azaz a 139 m² alapterületű helyiség vonatkozásában: $210 \times 139 = 29.190,- \text{ Ft}$.

A vízóra nélküli és a vízórás közös költség közötti különbözeti összeg: $46.704 - 29.190 = 17.514,- \text{ Ft}$.

A vízóra nélküli közös költség fizetési kötelezettség miatt adható bérleti díj kedvezmény mértéke 25%, azaz: $289.815 \times 0,25 = 72.453,- \text{ Ft} + \text{ÁFA}$, de mivel ez a díjkedvezmény meghaladja a vízóra nélküli és a vízórás közös költség közötti különbözeti összeget, ezért az adható kedvezmény összege: nettó 17.514,- Ft.

A kedvezménnyel csökkentett bérleti díj: $289.815,- \text{ Ft} - 17.514,- \text{ Ft} = 272.301,- \text{ Ft/hó} + \text{ÁFA}$, azaz **bruttó 345.822,- Ft.**

Fizetendő óvadék összege három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, **azaz bruttó 1.037.466,- Ft.**

A Bérlő előzetesen megfizetett 1.037.466,- Ft összegű óvadékot, így a Bérlőnek további óvadék különbözeti összeget nem kell fizetnie.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a Pénzügyi és Számviteli Osztály igazolása alapján a Bérlőnek nincs lejárt bérleti díj tartozása.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a Bérló a bérleti díjon felül a bérleti jogviszony első napjától a **közös költséget** havi rendszerességgel köteles fizetni. A költség jelenlegi összege (vízóra nélküli közös költsége) **46.704,- Ft/hó + ÁFA**. A közös költség díja a Társasház esetében a hatályos társasházi határozatnak megfelelően módosulhat.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság, a Szociális Bizottság, valamint a polgármester gyakorolja az e §-ban meghatározott hatásköri megosztás szerint.

A Rendelet 2. § (4) bekezdés b) pontja alapján a Gazdasági Bizottság dönt az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele költségeinek elfogadásáról, valamint az igazolt költségek megtérítésének módjáról a bérló részére, továbbá a Gazdasági Bizottság dönt a Rendelet 2. § (4) bekezdés c) pontja alapján a helyiségekkel kapcsolatos hozzájárulások megadásáról.

*A Rendelet 55/A. § (1) bekezdés f) pontja értelmében a bérbeadó és a bérló – a bérló kérelme alapján – megállapodhatnak abban, hogy a helyiséget a bérló teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérbeadó folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a bérlóvel kötendő bérleti szerződésben szerepeltetni kell azt az időszakot hónapokban meghatározva, **amely időszak alatt a bérló a felmerült költsége ellenében a bérleti díj legfeljebb 50%-ának megfizetése alól mentesül.***

A Rendelet 55/A. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az (1) bekezdés f) pontjában foglalt esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel során felhasznált anyagok és a munkadíj számlákkal és a bérbeadó kijelölt munkatársa által igazolt ellenértéke – a műszaki átvételétől kezdődően – mértékéig a Bérlőt bérleti díj kedvezmény illeti meg.

A Rendelet 55/A. § (4) bekezdése alapján a bérlóvel kötendő bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy ha a bérló a munkálatokat saját hibájából a bérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (2) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

A Rendelet 55/A. § (6) bekezdésének figyelembe vételével a bérbeadó e § alapján kizárólag a bérbeadót terhelő munkák költségeinek megtérítését vállalhatja.

A helyiség bérleti díja: 272.301,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 345.822,- Ft.

Az elszámolni kívánt villanszerelési és gépészeti munkák együttes költsége: 3.132.618 Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.978.425 Ft.

Kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot a döntés meghozatalára.

Határozati javaslat:

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy

- I/1. a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. fsz. 7. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú, 139 m² alapterületű üzlethelyiséget **2018. április 1. – 2023. március 31.** terjedő időszakra **bérbe adja a B3 Takarékszövetkezet** (székhely: 8444 Szentgál, Fő utca 30; cégjegyzék szám: 19-02-000339; adószáma: 10046436-2-19) részére **272.301,-Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj, közüzemi díj, három havi bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 1.037.466,-Ft összegű óvadék és közös költség megfizetése mellett.**

Amennyiben a **B3 Takarékszövetkezet** a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg a helyiségbérleti szerződést, a Gazdasági Bizottság jelen határozatát visszavontnak tekinti.

I/2. a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. fsz. 7. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú, 139 m² alapterületű üzlethelyiséget **nem adja bérbe adja a B3 Takarékszövetkezet** (székhely: 8444 Szentgál, Fő utca 30; cégjegyzék szám: 19-02-000339; adószáma: 10046436-2-19) részére.

II/1. a B3 Takarékszövetkezet (székhely: 8444 Szentgál, Fő utca 30; cégjegyzék szám: 19-02-000339; adószáma: 10046436-2-19) kérésére **hozzájárul** ahhoz, hogy a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. fsz. 7. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú, 139 m² alapterületű üzlethelyiségben a bérlő által benyújtott árazott költségvetés alapján **építészeti, gépészeti és villanyszerelési munkákat saját költségén elvégezhesse**. A kivitelezéshez szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzése a bérlő feladata.

II/2. a B3 Takarékszövetkezet (székhely: 8444 Szentgál, Fő utca 30; cégjegyzék szám: 19-02-000339; adószáma: 10046436-2-19) kérésére **hozzájárul** ahhoz, hogy a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. fsz. 7. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú, 139 m² alapterületű üzlethelyiségben a bérlő által benyújtott árazott költségvetés alapján az **építészeti, gépészeti és villanyszerelési értéknövelő felújításokat elvégezhesse** azzal, hogy az Önkormányzat és a B3 Takarékszövetkezet között megállapodás jön létre a **gépészeti és villanyszerelési** munkákról és annak költségeinek megosztásáról, és a Bérlő a helyiség visszaadásakor a helyiséget a felújítást követő állapotban köteles visszaadni a Bérbeadó részére. A Bérbeadó által átvállalt költség: **3.132.618 Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.978.425 Ft** összeg, mely a felek között kötendő megállapodás szerint a mindenkori bérleti díj 50%-a erejéig számítható be a bérleti díj összegébe.

Amennyiben a B3 Takarékszövetkezet a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg a megállapodást, a Gazdasági Bizottság jelen határozatát visszavontnak tekinti.

II/3. a B3 Takarékszövetkezet (székhely: 8444 Szentgál, Fő utca 30; cégjegyzék szám: 19-02-000339; adószáma: 10046436-2-19) kérésére **hozzájárul** ahhoz, hogy a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. fsz. 7. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú, 139 m² alapterületű üzlethelyiségben a bérlő által benyújtott árazott költségvetés alapján az **építészeti, gépészeti és villanyszerelési értéknövelő felújításokat elvégezhesse** azzal, hogy az Önkormányzat és a B3 Takarékszövetkezet között megállapodás jön létre a **gépészeti és villanyszerelési** munkákról és annak költségeinek megosztásáról, és a Bérlő a helyiség visszaadásakor a helyiséget a felújítást követő állapotban köteles visszaadni a Bérbeadó részére. A Bérbeadó által átvállalt költség: **a gépészeti és villanyszerelési munkák teljes költségének%-a, azaz Ft + ÁFA, azaz bruttó Ft** összeg, mely a felek között kötendő megállapodás szerint a mindenkori bérleti díj 50%-a erejéig számítható be a bérleti díj összegébe.

Amennyiben a B3 Takarékszövetkezet a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg a megállapodást, a Gazdasági Bizottság jelen határozatát visszavontnak tekinti

II/4. **nem járul hozzá** a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 32-36. fsz. 7. szám alatti, 171190/48/A/7 hrsz-ú, 139 m² alapterületű üzlethelyiségben a B3 Takarékszövetkezet által kérelmezett **felújítási munkák elvégzéséhez**.


III. felkéri Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: adott

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.
Az előterjesztést készítette: Zsolt Mónika helyiséggazdálkodási ügyintéző

Budapest, 2018. január 9.


Kernné dr. Kulcsár Dóra
osztályvezető



Melléklet:

- 1.sz. melléklet: A B3 Takarékszövetkezet kérelme
- 2.sz. melléklet: B3 Takarékszövetkezet árazott költségvetése

kom