

4/4



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. december 3. sz. napirend

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet és a helyiségek bérleti díjáról szóló Képviselő-testületi határozat módosítására

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. *[Signature]*

KÉSZÍTETTE: MARKÓ TÍMEA IRODAVEZETŐ *[Signature]*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *[Signature]*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

[Signature]
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

[Signature]
2015 NOV 24.

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Belső Ellenőrzési Irodája a Kisfalu Kft.-nél végzett vizsgálatáról szóló 18-4/2015. iktatószámú jelentésében a szabályszerű és hatékony működés érdekében javasolta az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013 (VI.20) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) kiegészítését arra vonatkozóan, hogy ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető összegről a bérlő nem biztosítja a szabályos számviteli bizonylatokat, akkor mi az eljárási rend, mi a szankció, valamint a bérbeszámítás érvényesítésének hiánya miatt a hátralékkezelés hogyan történik.

ERKÖRTELT

2015 NOV 25 1840 69

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 36. § (2) bekezdése értelmében a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, a 37. § pedig rögzíti, hogy a helyiség felújításával kapcsolatosan a bérbeadó és bérlő jogaira, kötelezettségeire vonatkozóan a felek megállapodása az irányadó. Tekintettel arra, hogy a bérbeszámítás a bérleti díjra és a felújításra vonatkozó rendelkezéseket szabályozza így – a Budapest Főváros Kormányhivatallal történ egyeztetésre is tekintettel – szükséges a Rendelet helyett a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség), telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló határozatában megállapítani a bérbeszámításra vonatkozó szabályokat, a belső ellenőri jelentésben javasolt módosításokkal kiegészítve. A bérbeszámításra vonatkozó szövegrészt a határozati javaslat, az előterjesztés mellékletét képező kéthasábos összehasonlító, továbbá az egységes szerkezetű változat tartalmazza.

A Versenyeztetési szabályzat módosításával szükségessé vált a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontjának módosítása is. Ily módon a versenyeztetési eljárás során jelenleg kötelező forgalmi érték csökkentést a továbbiakban a pályázat kiírójának lehetőségként biztosítaná a rendelkezés, így mérlegelhető, hogy a jobban hasznosítható, értékesebb helyiségek esetében alkalmazza-e a kiíró a forgalmi érték csökkentését, vagy csak azokban az esetekben, amelyekben olyan helyiség bérbeadására tesz kísérletet az Önkormányzat, amelyek bérbevételére kisebb az érdeklődés.

Fenti indokok alapján javasoljuk, hogy a határozat 7. pontjának szövegét a Képviselő-testület az alábbiak szerint módosítsa:

A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.

Az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál több alkalommal merült fel a gyakorlatban az a kérdés, hogy a szervezetet a kedvezményes bérleti díj a raktározási tevékenységre történő bérbeadásnál megilleti-e és ha igen, akkor milyen feltételekkel, így ennek pontosítása szükségessé vált, továbbá a határozat 28. pontjában elírt hivatkozási számot is javasoljuk korrigálni.

Fenti indokok alapján javasoljuk, hogy a határozat 26. pontját a Képviselő-testület a d) ponttal egészítse ki:

d) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérlémmel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

Fenti indokok alapján javasoljuk, hogy a határozat 28. pontjának szövegét a Képviselő-testület az alábbiak szerint módosítsa:

28. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

II. A betérjesztés indoka

A rendelet és a Képviselő-testület határozatának módosítása a Képviselő-testület hatásköre.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Rendelet magasabb szintű jogszabályokkal való összhangjának megteremtése és az önkormányzati helyiséggazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátása.

A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 13. § (1) bekezdés 9. pontján, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésén alapul. A minősített szavazattöbbség az Möt. 50. §-án alapul.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő önkormányzati rendeletet és határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2015. (....) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7. pontja 2015. december 4-i hatállyal a következők szerint módosul:

A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50%-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

- 2.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 26. pontot a d) ponttal 2015. december 4-i hatállyal kiegészíti:

d) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérleménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

- 3.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 28. pontja 2015. december 4-i hatállyal a következők szerint módosul:

28. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

4.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat VIII. FEJEZET címe 2015. december 4-i hatállyal az alábbira módosul:

BÉRBESZÁMÍTÁS

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

5.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 34-36. pontja az alábbiak szerint módosul, valamint új 37-41. ponttal egészül ki 2015. december 4-i hatállyal:

34. A bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja,
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása,
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

35. A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:

- a) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- b) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó szervezet a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak,
- c) ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell,
- d) ha a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni,

- e) a költségek beszámításának és számlázásának 37. pontban rögzített feltételeit,
 - f) ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.
36. A bérbeszámítás útján érvényesíthető költségek tényleges ráfordítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet igazolja le. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig.
37. A költségek beszámításának feltételei a következők:
- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
 - b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
 - c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetnek,
 - d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
 - f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
 - g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.
38. A megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 37. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.
39. 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 lejáratánál:
- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
 - b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.
40. Bérbeszámítási megállapodás úgy is megköthető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.
41. Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

6.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat új IX. FEJEZETTEL egészül ki 2015. december 4-i hatállyal:

IX. FEJEZET
VEGYES RENDELKEZÉSEK

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

7.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 2015. december 4 i hatállyal:

- a.) 34. számozása 42.-re módosul
- b.) 35. számozása 43.-ra módosul
- c.) 36. számozása 44.-re módosul
- d.) 37. számozása 45.-re módosul

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

8) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat új 46. ponttal egészül ki:


46. A VIII. fejezet rendelkezéseit minden el nem bírált kérelemre is alkalmazni kell.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

A végrehajtást végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2015. november 23.

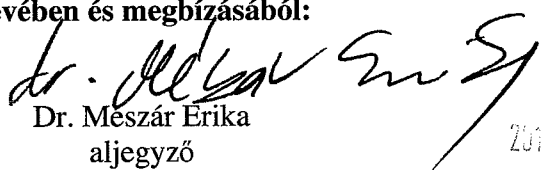

dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika
aljegyző

2015 NOV 24

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Rendeletmódosítás
- 2. számú melléklet: Indokolás
- 3. számú melléklet: Hatástanulmány
- 4. számú melléklet: Kéthasábos összehasonlító nézet
- 5. számú melléklet: 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat-módosítás kéthasábos összehasonlító nézet
- 6. számú melléklet: Egységes szerkezetű 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2015. december 4.

Danada-Rimán Edina
jegyző
tartós távollétében
dr. Mészár Erika
aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (.....) önkormányzati rendelete**

**a 35/2013. (VI. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ A rendelet VIII. fejezet 41. § és 42. §-ai hatályukat veszítik.

2.§ Jelen rendelet 2015. december 4-én lép hatályba.

Budapest, 2015. december 3.

Danada-Rimán Edina
jegyző
tartós távollétében

Dr. Kocsis Máté
polgármester

dr. Mészár Erika
aljegyző

INDOKOLÁS

Részletes indokolás

A döntés célja, hogy az Önkormányzat rendelete megfeleljen az Alaptörvény, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek.

1. §-hoz

A rendelet megalkotásával az Önkormányzat az Alaptörvénynek, a jogalkotási követelményeknek és a Lakástörvény rendelkezéseinek tesz eleget.

2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Hatásvizsgálat

A jogszabály előkészítése során figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. § (1) bekezdése előírja, hogy rendeletalkotásnál előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni

- társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás;
- környezeti és egészségi következmények;
- adminisztratív terheket befolyásoló hatás;
- jogalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei;
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

tekintetében.

A hatásvizsgálatot a rendelettervezet 1. §-a tekintetében kell lefolytatni.

- 1.) **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:** a rendeletnek nincs hatása, mivel a rendelkezések átkerülnek a helyiségek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozatba.
- 2.) **Környezeti és egészségi következményei:** A rendelet szempontjából nem releváns kérdések.
- 3.) **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** A rendelet szempontjából nem releváns kérdés.
- 4.) **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotása szükségszerű, mivel a Lakástörvény szerint a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.
- 5.) **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet megalkotása nem igényeli többlet személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítását.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

VIII. FEJEZET

A BÉRBEZÁMÍTÁS

41. § (1) Ha bérlő elfogadja az e fejezetben foglalt feltételeket és a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíthatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján.

(2) A bérbeszámítás feltételei a következők:

- a) a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárulása,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén jogerős és végrehajtható építési(létesítési) engedély alapján kerüljön sor, és a használatbavételi engedély megszerzése, ha engedélyköteles munkáról van szó,
- d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
- e) a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeinek indokolt felmerülését hitelt érdemlően igazolja,
- f) a bérlőnek a munkálatokról való

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

VIII. FEJEZET törlendő

A BÉRBEZÁMÍTÁS törlendő

41. § hatályát veszti

megállapodáskor az Önkormányzattal, vagyongazdálkodó, bérbeadó szervezettel szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka,

- g) a bérlő költségére sor került a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjat is tartalmazó bérleti szerződés végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalása, ha a bérleti szerződés egyébként nem került a 17. § (4) bekezdés szerinti közjegyzői okirattal kiegészítésre,
- h) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámlázza a bérbeadó részére. A bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges.
- i) amennyiben a bérlő jogszabály erejénél fogva nem állíthat ki számlát, abban az esetben a teljesítést az általa készített, és a vagyongazdálkodó által leigazolt teljesítési igazolás helyettesíti a számlát.

(3) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:

- a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- c) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és – a hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes jóváhagyásával – a bérbeadó szervezet előzetesen megállapodtak,
- d) ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három

havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a még fennmaradt beszámítandó összegre a bérbeszámítás lehetősége megszüntethető, s a bérlő által a még fennmaradt összegre igényelhető beszámítást vagy a bármilyen jogcímen való megtérítést a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult elbírálni.

(4) Bérbeszámítási megállapodás nem köthető a bérleti jogviszonyt meghaladó időtartamra. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek megállapítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet határozza meg. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig. Amennyiben valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.

42. § (1) A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a hatáskörrel rendelkező bizottság másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

(2) Bérbeszámítási megállapodás úgy is megköthető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni

42. § hatályát veszti

kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.

(3) A bérbeszámítást a számviteli és adójogszabályok betartásával kell végrehajtani.

(4) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.

(5) Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásáról szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata	A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata
<p>7.</p> <p>A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 8 %-a.</p> <p>26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:</p> <p>a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>c) a bérleti díj mértéke a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.</p>	<p>7.</p> <p>A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés eljárás útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.</p> <p>26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:</p> <p>a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>c) a bérleti díj mértéke a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>d) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérleménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz</p>