

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: Őszi Napsugár Alapítvány bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 22. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában, valamint a helyiség funkcióváltásának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35289/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Koszorú u. 22.** szám alatti, **36 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban lakás besorolású. A bérlemény 1974. július 10. óta folyamatosan nem lakás céljára került bérbeadásra. A funkcióváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében a szükséges lépéseket megteesszük.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. február 09-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota közepes (3), felújítást igényel, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiségre 1 éven belül nem érkezett be bérbevételi ajánlat.

Az **Őszi Napsugár Alapítvány** (nyilvántartási szám: AM 3085; székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth u. 2.; képviselő: Mészáros József elnök) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Az Alapítvány idős és gondozásra szoruló, valamint egyedülálló emberek gondozásával és anyagilag illetve adományokkal való támogatásával foglalkozik.

Az Alapítvány kedvezményes bérleti díj megállapítását kérte.

Kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2013. július 15-i ülésén tárgyalta és a 146/2013. (VII. 15.) számú határozatában nem javasolta a fenti helyiség kedvezményes, 6 %-on történő (14.760,- Ft/hó + Áfa) bérbeadását.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A helyiség a társasház tulajdont alapító okirat készítésekor tévesen lakásként került bejegyzésre, annak ellenére, hogy az ingatlan már 1981-ben is helyiségként került hasznosításra. A 1 helyiség utcai bejáratú lakással rendelkezik, így nem elégíti ki a hatályos jogszabályok lakással szemben támasztott követelményeit. Lakásként történő hasznosítása nem lehetséges.

II. A betérjesztés indoklása

Az Önkormányzatnak érdeke a helyiség mielőbbi bérbeadása, mert így az önkormányzatot terhelő közös költség összege megtérül. A funkcióváltás átvezetése szükséges, mivel a bérlő a bérleti

szerződést közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal köteles kiegészíteni. A közjegyzői okirat elkészítése csak abban az esetben lehetséges, ha a helyiség funkciója megfelel a hasznosítás módjának.

III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.075,- Ft/hó + Áfa.**

A 35289/0/A/1 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **4.281.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda) 8 %-os szorzó alapján: **28.540,- Ft + Áfa.**

Önkormányzati érdekből a legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj **legfeljebb 30 %-kal mérsékelhető.** Az így számított bérleti díj **19.978,- Ft/hó + Áfa.**

A Kt. határozat 28. pontja értelmében 6 %-os szorzó alapján a bérleti díj: **21.405,- Ft/hó + Áfa.**

Lakás, a jelenleg hatályos rendelkezések alapján sem rendelkezhet utcai bejáratral, ezért csak nem lakás céljára szolgáló helyiségként kerülhet hasznosításra az ingatlan.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó szervezetek részére biztosított kedvezményes bérleti díjon a Humánszolgáltatási Bizottság határozata alapján.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az Önkormányzat általános rendelkezései szerint az **Őszi Napsugár Alapítvány** részére iroda céljára, határozott időre, tekintettel arra, hogy a kérelmező a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást kérte, amelyet a Humánszolgáltatási Bizottság nem támogatott azért, mert ilyen feladatot ellátó szervezettel már kapcsolatban áll a tárgyi helyiség közelében.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a funkcióváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez, mivel a helyiség lakásként a hatályos jogszabályok alapján nem kerülhet hasznosításra.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiséggel kapcsolatban az Önkormányzatnak továbbra is a közös költség fizetési kötelezettsége áll fenn 9.075,- Ft/hó összegben.

Az ingatlan-nyilvántartás adatainak rendezése szükséges, mivel későbbi bérbeadás esetén az a helyiség bérbeadásához szükséges közjegyzői okirat, csak helyes ingatlan-nyilvántartási adatok alapján állítható ki.

A funkcióváltás átvezetése pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati 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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 13. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan **utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább 1 éve nem érkezett bérbevételi ajánlat**, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá **3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkor közös költség összegén kell megállapítani.**

A Kt. határozat 14. pontja értelmében a 13. pont alapján történő bérbeadásakor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

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

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 MFt forgalmi érték alatti vagyon hasznosítása esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Koszorú u. 22. szám alatti, 35289/0/A/1 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti lakást a lakásállományból törli, és a továbbiakban nem lakás céljára szolgáló helyiségként tartja nyilván.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az Önkormányzat képviseletében, az Önkormányzat illetékmentességének igénybevételével járjon el az építésügyi hatóságnál a hatósági bizonyítvány kiállítása érdekében, majd kérje a Földhivaltól a funkcióváltás átvezetését.

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Budapest VIII., **35289/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Koszorú u. 22. szám** alatt található, 36 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához az **Őszi Napsugár Alapítvány** részére.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

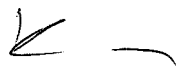
Határidő: 2013. október 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

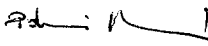
Budapest, 2013. október 10.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

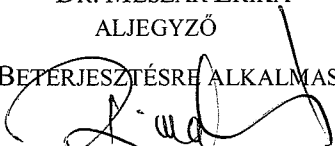
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

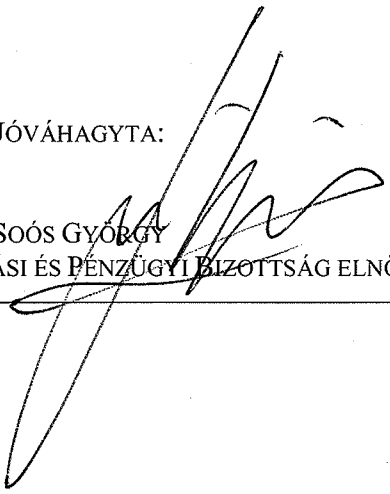
2013 OKT 16.

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE