

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

45.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 24-i ülésére

Tárgy: A Bíró Lajos utca 18. számú Társasház bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Bíró Lajos u. 18. szám alatti önkormányzati nem lakás célú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána Kisfalu Kft. referens
A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezik a **Budapest VIII., 38803/0/A/8** hrsz-on nyilván tartott **19 m²** alapterületű és a **38803/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott **27 m²** alapterületű, természetben a **Budapest VIII., Bíró Lajos u. 18. szám alatti** nem lakás célú udvari bejárattal alagsori helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint lakás besorolásúak.

A tárgyi helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezésűek, tekintettel arra, hogy a társasház tulajdont alapító okirata készítésének időpontjában lakásként kerültek hasznosításra.

A Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Irodájának 1997. február 25-i értesítése szerint a **38803/0/A/8** hrsz-ú lakást a lakásállományból törölték és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek közé sorolták. A leselejtezést követően az ingatlan a lakásállományból törlésre és a helyiség-állományba felvételre került. A továbbiakban helyiségként kerül hasznosításra, ellenben a funkcióváltás az ingatlan-nyilvántartáson nem került átvezetésre.

A Lakásügyi Osztály 2006. december 15-én kelt levele szerint a **38803/0/A/9** hrsz-ú lakásból a bérlőt 1989-ben helyezték el másik lakásban. A **38803/0/A/9** hrsz-ú ingatlan a továbbiakban a hatályos rendelkezések szerint lakásként nem hasznosítható, tekintettel arra, hogy pinceszinten lakhatásra szolgáló ingatlan nem lehet. A funkcióváltás az ingatlan-nyilvántartáson nem került átvezetésre, de a továbbiakban nem lakás céljára szolgáló helyiségként került hasznosításra.

A Bíró Lajos utca 18. számú Társasház a fenti helyiségekre 2008. november 17-én bérbevételi szerződést kötött határozott időtartamra, amely 2013. december 31-én lejárt. A volt bérlő a helyiséget jelenleg is a birtokában tartja.

A helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúak.

A Bíró Lajos utca 18. számú Társasház (Harmónia Társasházkezelő Iroda, képviseli: Gergely Pál irodavezető) 2013. december 12-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiségek további 5 évre, közösségi célokra történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

Továbbá az 1997. évi határozat, valamint az arról szóló nyilatkozat és a Lakásügyi Osztály által írt tájékoztatás tartalmában nem felel meg az 1997. CXLI. számú, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben meghatározott okirati követelményeknek. Előzőek alapján az ingatlan-nyilvántartás módosítása az iratok birtokában nem kezdeményezhető, ezért a leselejtezéssel kapcsolatos döntés meghozatala szükséges, amely alapján az építési hatóság kiállítja a funkcióváltáshoz szükséges hatósági bizonyítványt.

III. Tényállási adatok

A **38803/0/A/8** hrsz-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **8.588,- Ft/hó.**

A 38803/0/A/9 hrsz-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **12.204,- Ft/hó.**

A jelenlegi használati díj előírás a 38803/0/A/8 hrsz-ú helyiségre: **6.920,- Ft/hó.**

A jelenlegi használati díj előírás a 38803/0/A/9 hrsz-ú helyiségre: **9.269,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. december 31. napjáig bérleti díj hátraléka nincs.

A 38803/0/A/8 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, udvari bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **3.548.000,- Ft.**

A bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben a társasház közösségi célokra szolgáló tevékenységet kíván folytatni, az ehhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj: **17.740,- Ft + Áfa.**

A 38803/0/A/9 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, udvari bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **4.968.000,- Ft.**

A bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben a társasház közösségi célokra szolgáló tevékenységet kíván folytatni, az ehhez tartozó bérleti díj szorzó 6%, az így számított havi bérleti díj: **24.840,- Ft + Áfa.**

A fenti két ingatlan csak nem lakás céljára szolgáló helyiségként kerülhet hasznosításra.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a 38803/A/8 hrsz-ú helyiség bérbeadását a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére határozott időtartamra, 2018. december 31-ig közösségi célokra a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díjon, amely a határozathozatal időpontjában **8.588,- Ft/hó + Áfa.**

A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a bizottság dönt.

Javasoljuk a 38803/A/9 hrsz-ú helyiség bérbeadását a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére határozott időtartamra, 2018. december 31-ig közösségi célokra a mindenkori közös költségnek megfelelő bérleti díj összegén, amely a határozat hozatal időpontjában **12.204,- Ft/hó + Áfa.**

A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a bizottság dönt.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság ismétlje meg a fenti lakások leselejtezésével kapcsolatos döntést az ingatlan-nyilvántartás adatainak átvezetése érdekében.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti két alagsori helyiség további bérbeadását 2018. december 31-ig a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház számára, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét. A kérelmező eddig pontosan és rendszeresen fizette a bérleti díjat.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az ingatlan-nyilvántartás adatainak rendezése szükséges, mivel a bérbe adott ingatlan megnevezésének és használati módjának azonosnak kell lennie.

A funkcióváltás pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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.

A 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a klubhelyiség (közösségi célok) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 14. § (1) 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. Versenyeztetési eljárás során bére adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

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) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

A Rendelet 17. § (5) bekezdése alapján a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot,
- b) a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának V. fejezet 24. pontja értelmében a fizetendő nettó bérleti díj nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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., 38803/0/A/8 hrsz-ú helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bíró Lajos u. 18.** szám alatt található, **19 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari bejárátú, alagsori lakást a lakásállományból törli, és a továbbiakban nem lakás céljára szolgáló helyiségként tartja nyilván.
- 2.) *felkéri* a Kisfalu Kft-t, hogy a fenti ingatlannal kapcsolatban az Önkormányzat képviseletében, az Önkormányzat illetékmentességének igénybevételével járjon el az építésügyi hatóságnál a hatósági bizonyítvány kiállítása érdekében, majd kérje a Földhivaltól a funkcióváltás átvezetését.
- 3.) a Budapest VIII., 38803/0/A/9 hrsz-ú helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bíró Lajos u. 18.** szám alatt található, **27 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari bejárátú, alagsori lakást a lakásállományból törli, és a továbbiakban nem lakás céljára szolgáló helyiségként tartja nyilván.
- 4.) *felkéri* a Kisfalu Kft-t, hogy a fenti ingatlannal kapcsolatban az Önkormányzat képviseletében, az Önkormányzat illetékmentességének igénybevételével járjon el az építésügyi hatóságnál a hatósági bizonyítvány kiállítása érdekében, majd kérje a Földhivaltól a funkcióváltás átvezetését.
- 5.) *hozzájárul* a Budapest VIII., 38803/0/A/8 hrsz-ú helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bíró Lajos u. 18.** szám alatt található, **19 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari bejárátú, alagsori nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2018. december 31-ig a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére közösségi célokra, **8.588,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén azzal, hogy amennyiben az éves fogyasztói árindex-szel történő bérleti díj emelés mértéke

elmarad a közös költség összegétől, a bérleti díjat a közös költség változás időpontjától a közös költségnek megfelelő összegben kell megállapítani.

- 6.) hozzájárul a Budapest VIII., 38803/0/A/9 hrsz-ú helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bíró Lajos u. 18.** szám alatt található, **27 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2018. december 31-ig a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére közösségi célokra, **12.204,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben azzal, hogy amennyiben az éves fogyasztói árindex-szel történő bérleti díj emelés mértéke elmarad a közös költség összegétől, a bérleti díjat a közös költség változás időpontjától a közös költségnek megfelelő összegben kell megállapítani.
- 7.) a jelen határozat 5.) és 6.) pontja szerinti bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 29. §-a alapján, arról kérelem esetén a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.
- 8.) a jelen határozat 5.) és 6.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3-3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.
- 9.) eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásától a 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 17. § (5) b) pontja alapján.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. március 3.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2014. február 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

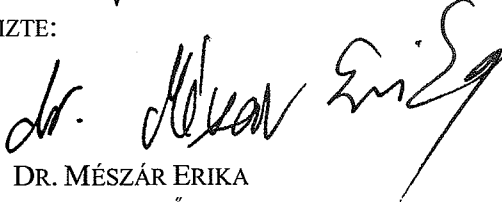
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

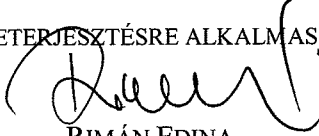
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 FEBR 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE