

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.7.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 28-i ülésére

Tárgy: és új bérleti jogviszony létesítésére, bérlőtársi jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Orczy út 45. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35944/0/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Orczy út 45.** szám alatti, **31 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt a 2003. április 22. napján kelt, 2008. július 16-án szerződés hosszabbítás miatt módosított, 2013. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget raktár céljára vette bérbe a volt bérlő, és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor 96.120,- Ft óvadékot fizetett. Az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolású.

Az ingatlan a bérleti szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásban lakásként szerepelt, tekintettel arra, hogy a lakás selejtezését követően a funkció váltás az ingatlan-nyilvántartáson azonnal nem került átvezetésre, csak 2009-ben.

A Kisfalu Kft. a bérleti jogviszony lejártá előtti írásban felhívta a bérlő figyelmét arra, hogy bérleti szerződése lejár.

és (HB-588/2014) együttes kérelemmel fordult a Kisfalu Kft.-hez, hogy a fenti helyiséget a továbbiakban is változatlan feltételekkel szeretnék bérelni bérlőtársakként, továbbá kérték a helyiség lakássá történő átminősítését.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájának tájékoztatása szerint a helyiséget a használó lakásként használja. A helyiség karbantartott, jó állapotú.

2014. március 17-én kezdeményezte a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztályánál a fenti helyiség funkcióváltását. 2014. március 27-én becsatolta a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály 26-144/2014 iktatószámú határozatát, amely szerint a településképi bejelentési eljárásban a fenti címen szereplő egyéb helyiség lakássá történő alakítása tárgyában benyújtott dokumentáció átvizsgálása után az építési tevékenység végzése kikötés nélkül tudomásul vételre került.

A kérelmet a Tisztelt Bizottság 2014. június 23-i ülésén tárgyalta, és 703/2014. (VI. 23.) számú határozatában az alábbi döntést hozta:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az alábbi határozati javaslatot nem fogadja el:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Orczy út 45. szám alatti, 35944/0/A/10 hrsz-ú, 31 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához [redacted] és [redacted] részére 1 év időtartamra bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérleti szerződés keretében 34.585,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi + különszolgáltatási díjak összegű bérleti díjon a lakássá történő átminősítés miatt, amennyiben [redacted] a határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül a fennálló használati- és közüzemi díj tartozását kiegyenlíti.
- 2.) a 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 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.
- 3.) a Budapest VIII., Orczy út 45. szám alatti, 35944/0/A/10 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség funkcióváltása miatt szükséges alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének határideje a bérleti jogviszony vége. Amennyiben ezen határidőig [redacted] és [redacted] elvégzik az alapító okirat módosítást (csatolás, funkcióváltás), amely az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerül, akkor a Bizottság a helyiség lakássá minősítéséről, valamint a feltételek fennállása esetén annak bérbeadásáról külön dönt.
- 4.) amennyiben a bérlőtársak a határozat 3.) pontjában foglalt módosítást és ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetést nem végzik el, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére nem kerülhet sor, a helyiséget a használóknak kiürítve, haladéktalanul az Önkormányzat birtokába vissza kell adniuk.
- 5.) az 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötésének elmaradása vagy a 4.) pont megvalósulása esetén, a helyiség helyiségként vagy lakásként történő hasznosításáról, ehhez kapcsolódóan az eredeti állapot helyreállításáról vagy az alapító okirat módosításáról a Bizottság a költségek ismeretében dönt. Felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a döntés előkészítése érdekében mérje fel a szükséges költségeket, készítsen előterjesztést és tegyen javaslatot a hasznosításra vonatkozóan a Bizottság részére.

[redacted] és [redacted] 2014. július 14-én és július 21-én kérelmét megismételte, és kérte a Tisztelt Bizottságot, hogy bírálja felül álláspontját és járuljon hozzá a bérleti jogviszony létesítéséhez, valamint a helyiség lakássá történő átminősítéséhez. Kérelmüket azzal indokolták, hogy a helyiség a bérleti jogviszony létesítésének időpontjában lakásként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, a helyiséget lakásként használták, továbbá a helyiség lakássá történő átminősítéshez szükséges településképi eljárás lefolytatása megtörtént, az Építésügyi Iroda előzetes tájékoztatása alapján a funkcióváltásnak nincs akadálya, az ingatlan-nyilvántartás adatainak módosításához szükséges költségeket vállalják. A házban lakók nyilatkoztak, hogy az érintett ingatlan jelenlegi használatával kapcsolatban nincs kifogásuk.

II. Beterjesztés indoka

Új bérleti jogviszony és a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi havi nettó használati díj: **34.585,- Ft.**

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **7.530,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a használónak 2014. június 30. napjáig bruttó nincs lejárt esedékességű tartozása.

Az Ingatlan-vagyonkataszterben nyilvántartott udvari alagsori helyiség **becsült értéke: 3.995.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj **19.975,- Ft/hó.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását] és t bérlőtársak részére raktározás céljára 19.975,- Ft/hó + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, tekintettel arra, hogy a funkcióváltást követően lakásbérleti szerződés kerül megkötésre a kérelmezőkkel, és a 16/2010. (III. 8) számú, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről rendelet 47. § (1) a.) pontja alapján, a komfortos lakás után fizetendő, a növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakások esetében a költségelvű bérleti díj 363,- Ft/hó + Áfa/m², azaz 11.253,- Ft. A bérleti díj megállapítására az idézett rendelkezések alapján kerül sor.

Javasoljuk a fenti helyiségre a bérleti jogviszony 1 év időtartamra történő engedélyezését a lakássá történő átminősítéshez szükséges előfeltételek teljesítéséhez, valamint a földhivatali átvezetéssel járó költségekre tekintettel.

A lakássá történő átalakítás az építési előírásoknak megfelelően már megtörtént, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéshez kizárólag a földhivatali eljárás lefolytatása szükséges már, aminek a költsége a kérelmezőt terheli. Az ingatlan funkciójának Földhivatalban történő átvezetését követően az Önkormányzat meg tudja hozni a lakásbérleti jogviszony létesítése tárgyában döntését.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását és a bérlőtársi jogviszony létesítését, mivel a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állapota romlik, és fennállhat annak a veszélye is, hogy a helyiséget illetéktelenek feltörik, akik kiköltöztetése az Önkormányzatra külön kiadást ró.

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

A helyiség bérbeadása 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 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 Kt. 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 bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az udvari földszinti bejáratú raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 nyilatkozatot aláírni.

Az Önkormányzat tulajdonában lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 60/A. § (1) bekezdése alapján a helyiség lakássá történő átalakításához a 60. § alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérlő a lakás után megállapított bérleti díjat fizet. A (3) bekezdésben foglaltak alapján társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet a 60. § szerinti hozzájáruló döntést meghozni a használati mód megváltoztatásához, ha a társasház hozzájáruló nyilatkozatát a bérlő beszerzi.

A Lakásrendelet 2. § (1) b) pontja és a (2) bekezdése az önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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.) hozzájárul a Budapest VIII., Orczy út 45. szám alatti, 35944/0/A/10 hrsz-ú, 31 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához és részére 1 év időtartamra bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérleti szerződés keretében 19.975,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi + különszolgáltatási díjak összegű bérleti díjon a lakássá történő átminősítés miatt.
- 2.) a 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 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.
- 3.) a Budapest VIII., Orczy út 45. szám alatti, 35944/0/A/10 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség funkcióváltása miatt szükséges alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének határideje a bérleti jogviszony vége. Amennyiben ezen határidőig és ; elvégzik az alapító okirat módosítást (csatolás, funkcióváltás), amely az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerül, akkor a Bizottság a helyiség lakássá minősítéséről, valamint a feltételek fennállása esetén annak bérbeadásáról külön dönt.
- 4.) amennyiben a bérlőtársak a határozat 3.) pontjában foglalt módosítást és ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetést nem végzik el, úgy a lakás bérleti szerződés

megkötésére nem kerülhet sor, a helyiséget a használóknak kiürítve, haladéktalanul az Önkormányzat birtokába vissza kell adniuk.

- 5.) az 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötésének elmaradása vagy a 4.) pont megvalósulása esetén, a helyiség helyiségként vagy lakásként történő hasznosításáról, ehhez kapcsolódóan az eredeti állapot helyreállításáról vagy az alapító okirat módosításáról a Bizottság a költségek ismeretében dönt. Felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a döntés előkészítése érdekében mérje fel a szükséges költségeket, készítsen előterjesztést és tegyen javaslatot a hasznosításra vonatkozóan a Bizottság részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. augusztus 4.

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. július 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

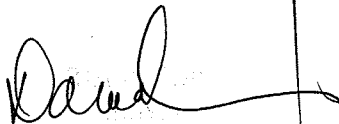


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014 JÚL 23.

JÓVÁHAGYTA:



Danada-Rimán Edina
jegyző


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE