

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 06-i ülésére

**Tárgy: Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház egyezségi ajánlata a Budapest VIII. kerület,
Szigony u. 2/b. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató
Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., 35728/21/A/50 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. szám alatti, 78 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház közös képviselője, a Koczka és Társa Bt 2009. június 1. óta. A helyiségben 2010. május 20-án, illetve 2011. április 28-án végzett bérleményellenőrzés során megállapítottuk, hogy a Társasház közös képviselője önkényesen használatba vette 2009. december 1-től a helyiséget, és abban – a társasházi közgyűlés döntésétől eltérően – a Főtáv Zrt. a Társasház részére hőközpontot telepített. A társasház közgyűlése határozatában arról döntött, hogy a hőközpontot a helyiség bejárata előtti közös tulajdonú helyiségben helyezi el. A közös képviselő ezt felülbírálvá, a közgyűlés és a tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat tájékoztatása és engedélye nélkül a hőközpontot a 78 m² alapterületű helyiség, önálló bejárattal rendelkező 12,81 m² alapterületű részében helyezte el. Indokaként elmondta, hogy amennyiben a közgyűlési jegyzőkönyvben megjelölt helyisége kerül betelepítésre a hőközpont, a 12,81 m² alapterületű helyiségrész akkor sem használható, egyrészt mert a hőközpont nagysága miatt a helyiség megközelíthetlenné válik, másrészt mert a vonatkozó szabályok miatt a közös tulajdonú helyiségen az átjárást meg kell szüntetni, és az abból nyíló helyiség is megközelíthetlenné válik. Számára ez tűnt a legoptimálisabb megoldásnak.

A helyiséget a Társasház 2009. december 1-től használja. A bérbeadás lehetőségeiről 2010. február 18-án kelt levelünkben, több alkalommal telefonon, illetve személyes megbeszélés keretében a közös képviselőt tájékoztattuk, de szerződéskötésre nem jelentkezett, a helyiséget jogcím nélkül használják. 2009. december 1-től a 78 m² alapterületű helyiségre eső közös költségnek megfelelő használati díjat kiszámláztunk a Társasház felé, amelynek összege 2009. decemberében 40.638,- Ft/hó + Áfa volt. A Társasház fizetési kötelezettségének nem tett eleget ezért keresetet nyújtottunk be a bíróságra 2011. december 19-én. Az ügy perré alakult.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség jelenleg (vízóra nélküli): **14.040,- Ft/hó** (a 12,81 m² után fizetendő összeg 2.306,- Ft/hó).

Jelenlegi használati díj előírás a ténylegesen használt 12,81 m² alapterület után: **6.674,- Ft/hó + Áfa**.

A Társasház jogi képviselője Dr. Beraczkai Bernadett ügyvéd egyezségi ajánlatot terjesztett elő a peren kívüli megegyezés érdekében:

- 1) A Társasház kizárólag a hőközpont által elfoglalt 12,81 m² alapterületű raktárhelyiség után kívánja kifizetni a használati díjat, amelynek összege: 2009. december 1. - 2012. december 1-ig: nettó 240.827,- Ft.
- 2) A Társasház által elfoglalt 12,81 m² alapterületű raktárhelyiség tulajdonjogáért felajánlja a Társasház tulajdonában lévő 18,67 m² alapterületű raktárhelyiséget. A helyiségek érték

különbözetébe a Társasház beszámítja 2009. december 1.-2012. december 1. között kifizetett közös költség 1) pont szerinti összegét.

- 3) A Társasház hozzájárul az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek közművesítéséhez, azzal, hogy az Önkormányzat saját költségén a közművesítést követően ott mellék vízmérő órát szereltet fel.
- 4) A Társasház egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a mellék vízmérő óra felszerelését követően az Önkormányzat az eddig fizetett 521,- Ft/m²/hó összegű közös költség helyett 160,- Ft/m²/hó összegű közös költséget fizet.
- 5) A helyiségek tulajdonjogának cseréje miatt a Társasház alapító okiratának módosításával járó költségeket a felek közösen viselik.

A Bizottság 851/2013. (VII. 29.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem fogadja el a Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház jogi képviselője által, a fenti helyiség vonatkozásában használati díj megfizetése érdekében indított, a PKKB előtt 23.P.55.284/2011. számon folyamatban lévő perben tett peren kívüli egyezségi ajánlatot. Azonban hozzájárult a fenti helyiség vonatkozásában használati díj követelésének módosításához 2009. december 1-től 2013. június 30-ig a 12,81 m² alapterületű helyiség után bruttó 361.972,- Ft használati díj és 32.087,- Ft késedelmi kamat összegre. Továbbá hozzájárult a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz-ú 78 m² alapterületű helyiségből, a társasház hőközpontja által elfoglalt 12,81 m² alapterületű rész, Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház részére történő bérbeadásához határozatlan időtartamra, a mindenkori közös költség területarányos részének megfelelő (minimum 2.306,- Ft/hó + Áfa) összegben azzal, hogy az Önkormányzat a bérleti díjat jogosult a közös költségből levonni, és a társasház részére a bérleti díjjal csökkentett közös költséget megfizetni. A bérleti szerződés aláírásának feltétele volt, hogy a Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház a 2013. június 30-ig fennálló bruttó 361.972,- Ft használati díj és 32.087,- Ft késedelmi kamat tartozását fizesse meg, valamint a szerződés megkötésekor tartozással ne rendelkezzen.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 23.P.53.335/2013/2. számú ítéletében kötelezte a Társasházat, hogy fizessen meg az Önkormányzatnak 394.059,- Ft tőkét, valamint 361.087,- Ft tőke után 2013. július 01. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 30.000,- Ft perköltséget. Kötelezte továbbá, hogy 2013. július 1. napjától a helyiség kiürítéséig fizessen meg havi 8.476,- Ft (6.674,- Ft/hó + Áfa) használati díjat. Az ítélet 2013. december 20. napján jogerőre emelkedett. A tartozás rendezésére, valamint kiürítésre végrehajtási eljárás indult. Dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó az eljárás kezdetén megfizetendő költségének megfizetését kérte pénzkövetelésre és kiürítésre egyaránt. Társaságunk a költséget megfizette. A végrehajtó úr 2015. április 28-án a Társasház pénzforgalmi számláját lefoglalta, és felhívta a pénzügyintézetet, hogy a végrehajtói letéti számlára utaljon át 778.172,- Ft-ot, ebből a végrehajtó iroda költsége 83.037,- Ft.

Koczka István, a Társasház közös képviselője kérelemmel fordult Társaságunkhoz. A Társasház felajánlotta, hogy 2015. június 01. napjától a fenti albetét számon nyilvántartott helyiségre nem számolja fel a közös költséget, ezzel szemben kéri, hogy az Önkormányzat mondjon le a havi használati díjról. Kéri továbbá, hogy a bankszámláról az inkasszót az Önkormányzat vonja vissza, és a leemelt összeget utalja vissza a Társasház számlájára, mert így a Társasház működése kerül veszélybe.

A végrehajtó iroda 2015. június 26-i tájékoztatása alapján a Társasház számláját első körben 35 napra tudták inkasszálni, amelynek során az előterjesztés készítéséig 695.135,- Ft folyt be, így a teljes végrehajtás alá vont tartozás megtérült 2015. június 30-ig. Ebből a végrehajtói iroda 670.561,-Ft-ot utalt át.

Az előterjesztés készítéséig a Társasháznak 63.000,- Ft végrehajtási költség tartozása áll fenn, mely a kiürítésre indult végrehajtási eljáráshoz kapcsolódik.

A Budapest VIII., Szigony u. 2/B. szám alatti (hrsz.: 35728/A/50) helyiségre 2015. június 30-ig az alábbi tartozás állt fenn:

Késedelmi kamat 2015.05.01-től 2015.06.30-ig

221,- Ft

| | |
|----------------------|--------------------|
| Végrehajtási költség | 63.000,- Ft |
| Összesen | 63.221,- Ft |

Javasoljuk a Társasház ajánlatának részben történő elfogadását.

A Társasház számlájára kibocsátott inkasszó már lejárt, az Önkormányzat követelése megtérült. Nem javasoljuk a befolyt összeg visszautalását, figyelembe véve, hogy a Társasház 2009. óta fizetési hajlandóságot nem mutatott, és jogerős ítélet alapján történt a végrehajtás.

Az Önkormányzat számára elsődleges fontosságú, hogy a kerületben lévő társasházak működését a rendelkezésére álló eszközökkel támogassa, ezen belül, hogy a gazdaságilag nehéz helyzetbe került társasházakat segítse. Ezért javasoljuk egy megállapodás megkötését a Társasházzal a fizetőképességének javítása és működése folyamatosságának fenntartása érdekében, amelynek értelmében az Önkormányzat a Társasháznak előre megfizet hat havi közös költség összeget (melyből levonásra kerül a havi bérleti díj összege), ily módon a Társasház számára likvid pénzeszköz áll a rendelkezésre. A végrehajtás alá vont teljes összeg rövid időn belül történő levonása veszélyezteti a Társasház közüzemi számláinak kifizetését, így veszélyezteti az épületben üzemelő orvosi rendelő villanyárammal és meleg vízzel történő folyamatos ellátását is. A hat havi közös költség előre kiutalásával az Önkormányzat azonnal felhasználható pénzeszközt biztosít a Társasház számára a számlák kiegyenlítéséhez.

A társasház részére az Önkormányzat havonta 73.260,- Ft közös költség fizetést teljesít a tulajdonában álló 3 db albetét után. A havi bérleti díj levonása után ebből 59.220,-Ft marad.

A pénzkövetelésre és a kiürítésre irányuló végrehajtási eljárás megszüntetésre kerül abban az esetben, amennyiben a 12,81 m² alapterületű részre a Társasház bérleti szerződést köt határozatlan időre.

Javasoljuk a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz-ú 78 m² alapterületű helyiségből a 12,81 m² alapterületű rész bérbeadását a Társasház részére hőközpont üzemeltetése céljára határozatlan időtartamra, 30 nap felmondási idővel a mindenkori közös költség összegének megfelelő bruttó bérleti díjon (a határozathozatal időpontjában 14.040,- Ft, azaz 11.055,- Ft/hó + Áfa bérleti díj). A bérleti díjat a Társasház úgy egyenlítené ki, hogy az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségétől eltekint, ami jelenleg 14.040,- Ft a fenti helyiség vonatkozásában.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Társasház a fennmaradó tartozására részletfizetési megállapodást köt.

Az ajánlat elfogadása előnyös az Önkormányzat számára, tekintettel arra, hogy a bíróság által megítélt 6.674,- Ft/hó + Áfa használati díjjal szemben a Társasház 14.040,- Ft közös költségről mond le.

A bérbeadással egy hat éve húzódó vitás ügy rendezhető, hiszen a Társasház mostanáig fizetési hajlandóságot nem mutatott, az Önkormányzat ezzel szemben a Társasház felé a közös költség fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a Társasház óvadék fizetési kötelezettségét nullára mérsékelje, továbbá egyedi döntés alapján a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől tekintszen el.

II. A betérjesztés indoka

A végrehajtási eljárás során befolyt összeg visszautalása és a bérbeadás engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Társasház ajánlatának elfogadása esetén az Önkormányzat magasabb bérleti díjhoz jut. Azért is javasolt a bérbeadás, mivel a helyiség elhelyezkedéséből adódóan nehezen bérebe adható, üzleti tevékenység folytatására nem alkalmas, és a Társasház ajánlatának elfogadásával a helyiség fenntartása már nem lesz ráfizetéses az Önkormányzat számára. A hat havi közös költség kiutalásával – összesen 355.320 Ft - biztosítható a Társasház folyamatos működése.

A döntés pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit, a közös költség kiadási oldalon pedig hat havi közös költség az esedékességet megelőzően kerül kiutalásra.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2015. évi költségvetésében 11602 cím társasházi közös költség előirányzaton rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület. – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát 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 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.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja szerint a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

A Rendelet 14. § (4) bekezdése értelmében a bizottság jogosult az óvadék összegének a mérséklésére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (13) bekezdése értelmében nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából adható használatba, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel 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 Szigony u. 2/b. Társasházzal megállapodás megkötéséhez a Társasház likviditásának fenntartása érdekében, amelynek értelmében Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a Társasháznak előre megfizet a házban a tulajdonában álló albetétek után hat havi közös költség összeget, melyből levonásra kerül a 12,81 m² alapterületű részre felszámított havi bérleti díj összege (355.320,-Ft). 2016. január 1-jétől ismételt havi rendszerességgel kerül a közös költség különbözet kiutalásra, amennyiben a Társasház a 4. pont szerinti bérleti szerződést megkötöti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke

Határidő: 2015. július 06.

2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a jelen határozat 1. pontja szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke

Határidő: 2015. július 31.

3. **nem járul hozzá** a végrehajtási eljárás során befolyt összeg visszautalásához a Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. július 06.

4. **hozzájáru**l a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz-ú 78 m² alapterületű helyiségből a 12,81 m² alapterületű rész Szigony u. 2/b. Társasház részére történő bérbeadásához hőközpont üzemeltetése céljára, határozatlan időtartamra, 30 nap felmondási idővel a mindenkori közös költség összegének megfelelő bruttó bérleti díjon (a határozathozatal időpontjában 14.040,- Ft, azaz 11.055,- Ft/hó + Áfa bérleti díj). A bérleti díjat a Társasház úgy egyenlíti ki, hogy az Önkormányzat nem utalja a fenti helyiségre eső közös költség összegét a Társasház részére. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Társasház a fennmaradó 63.221,-Ft-ra részletfizetési megállapodást köt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. július 06.

5. hozzájárul és felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 4. pontja szerinti bérleti szerződés és 6 havi részletfizetési megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. augusztus 31.

6. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől, továbbá a 14.§ (4) bekezdése értelmében az óvadék összegét nulla forintra mérsékli.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. július 06.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. június 29.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚN 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SCÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE