

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. augusztus 28-i ülésére

Tárgy: DEÁK CSALÁD KFT. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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., 35456/0/A/4 és 35456/0/A/35** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kálvária tér 19.** szám alatti, **24 + 42 m², összesen 66 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú összenyitott helyiségek. A 35456/0/A/4 hrsz-ú helyiség az ingatlan-nyilvántartásban lakás, míg a 35456/0/A/35 hrsz-ú helyiség üzlethelyiség besorolású.

A Önkormányzati Házkezelő Iroda az ingatlant 2014. március 24-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv, a rendelkezésre álló képek és a 2013. november 29-én készült értébecslés alapján a helyiségek közepes állapotúak, nagyobb felújításra szorulnak, (3) besorolásúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A **Deák Család Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 19.; cégjegyzékszám: 01-09-939303; adószám: 22693509-2-42; képviselő: Maktabi Yousef ügyvezető) 2014. április 16-án kérelmet nyújtott be a fenti helyiségek irodai tevékenység, raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. A Bizottság 701/2014. (VI.23.) számú határozatában azonban nem járul hozzá a bérbeadáshoz.

A Kft. 2015. június 05-én ismételten bérbevételi kérelemmel fordult Társaságunkhoz a fenti helyiségek raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. Kérelmében saját költségen a Kft. vállalta a helyiség kisebb felújítási munkálatait (festés, csempe javítás) legfeljebb 50.000,- Ft összegben. A Kft. bérleti díj ajánlata a kérelemben 30.000,- Ft.

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 Deák Család Kft. ügyvezetője 2011. szeptember 28-ig Deák László volt. A 2010. évben az egyszerűsített éves beszámoló mérleg adatai szerint a Kft. jegyzett tőkéje 600e Ft-volt, majd még abban az évben lecsökkent 376e Ft-ra, a nettó árbevétele 1.191e Ft volt, az évet -224e Ft veszteséggel zárta. A Kft. új ügyvezetője 2011-ben Maktabi Yousef lett. A cég 2011., 2012. és 2013. évben nettó árbevételrel nem rendelkezett, a saját tőkéje -124e Ft volt.

A Deák Család Kft. bérlő a Budapest VIII., Kálvária tér 19. szám alatti (35456/0/A/33) 25 m² alapterületű nem lakás célú helyiséget az 1998. április 18-án kötött, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján üzlet, kereskedelmi tevékenység céljára. A fenti helyiségre a Cégnek 2015. július 31-ig 2.249,- Ft bérleti díj tartozása van.

A vízóra nélküli helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 7.910,- Ft/hó + 13.930,- Ft/hó, összesen **21.840,- Ft/hó.**

A GRIFTON Property Kft. 2013. november 29-én készített, majd 2015. június 15-én aktualizált értébecslése alapján a nem lakás célú helyiségek **forgalmi értéke: 10.900.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 72.667,- Ft.**

Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 50.867,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiségek bérbeadását a Deák Család Kft. részére raktározás céljára, tekintve, hogy a helyiségek adottsága – kisebb ráfordítással – lehetővé teszi a helyiségek bérbeadását jövedelmező, üzleti tevékenység céljára is.

A 35456/0/A/4 hrsz-ú lakást a Józsefvárosi Önkormányzat II-2757/1991. számú határozatával a lakásállományból törölte, azóta nem lakás céljára szolgáló helyiségként került hasznosításra. A funkcióváltás az ingatlan-nyilvántartáson nem került átvezetésre.

A 35456/0/A/4 hrsz-ú ingatlan tekintetében szükséges döntést hozni a funkcióváltással kapcsolatban, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat 1991. évi határozata már nem alkalmas az ingatlan-nyilvántartás adatainak módosítására, továbbá az alapingatlan csatolással megszűnt és önálló lakásként nem hasznosítható. Javasoljuk, hogy a lakás funkció megszűntetésével az ingatlan a továbbiakban egyéb helyiség megnevezést kapjon.

A funkcióváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése korábbi tapasztalataink alapján a társasház tulajdont alapító okirat módosítása nélkül is megvalósítható, de tekintettel arra, hogy a 35456/0/A/4 hrsz-ú önálló albetét a csatolással megszűnt, az eljáró építési hatóság a hatósági bizonyítvány kiállítását az alapító okirat módosításához kötheti. Amennyiben az építési hatóság a társasház tulajdont alapító okirat módosításához köti a funkcióváltás átvezetését, úgy az Önkormányzat részéről az Önkormányzat és Társaságunk között fennálló vagyongazdálkodási szerződés 85. pontja alapján 45.000,- Ft + Áfa/albetét, fedezetet igényel. Az épület 36 albetétből áll, így az alapító okirat módosítás költsége összesen 1.620.000,- Ft + Áfa. Az, hogy a funkcióváltáshoz szükséges hatósági bizonyítványt az építési hatóság kiállítja-e, vagy a társasház tulajdont alapító okirat módosításához köti, csak akkor derül ki, ha a hatóság a helyszíni szemlét megtartotta már. Ehhez a funkcióváltási folyamat megindítása szükséges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a funkcióváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez. Javasoljuk továbbá, hogy amennyiben az építési hatóság a funkcióváltást a társasház tulajdont alapító okirat módosításához köti, az ingatlanokat a jelenlegi állapotukban és ingatlan-nyilvántartási adatok szerint, üresen értékesítse, tekintettel a felmerülő költség nagyságára, és az alapító okirat módosításának időbeli elhúzóására. Azért javasoljuk az elidegenítést, mert a bérleti szerződést az ingatlan-nyilvántartás szerinti funkció miatt, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a közjegyző nem foglalja okiratba, így az Önkormányzat számára az esetleges bérleti díj hátralék behajtása hosszadalmas, elhúzódó folyamat lesz.

II. A betervezés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés, míg a funkcióváltáshoz tulajdonosi döntés szükséges, amely döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A javaslat elfogadásával elkerülhető, hogy a helyiséget esetlegesen nem rendeltetésszerűen hasznosítják, továbbá a kiürítéssel kapcsolatos költségek behajthatatlanság esetén az Önkormányzatot terhelnék. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. 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 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 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

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.

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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII., 35456/0/A/4 és 35456/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti, 24 + 42 m², összesen 66 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú összenyitott helyiségek bérbeadásához a Deák Család Kft. részére raktározás tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 28.

2.) a Budapest VIII., Kálvária tér 19. szám alatti, 35456/0/A/4 helyrajzi számú lakást a lakásállományból törli, és a továbbiakban nem lakás céljára szolgáló helyiségként tartja nyilván.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 28.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy az Önkormányzat képviseletében, az Önkormányzat illetékmentességének igénybevételével járjon el az építésügyi hatóságnál a hatósági bizonyítvány kiállítása érdekében, majd kérje a Földhivataltól a funkcióváltás átvezetését.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 30.

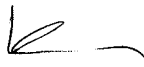
4.) amennyiben az eljáró építési hatóság a Budapest VIII., Kálvária tér 19. szám alatti, 35456/0/A/4 helyrajzi számú lakás funkcióváltásának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését a társasház tulajdont alapító okirat módosításához köti, az egybenyitott 35456/0/A/4 és 35456/0/A/35 hrsz-ú, összesen 66 m² alapterületű, helyiségeket üresen, jelenlegi állapotukban és ingatlan-nyilvántartás szerinti adataikkal elidegeníti. Felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az ingatlanok elidegenítésére vonatkozó javaslat megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: az építési hatóság nyilatkozatát követően

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. augusztus 17.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

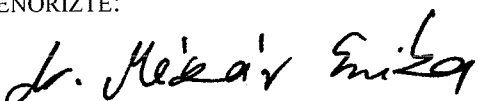
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2015 AUG 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 AUG 25.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE