

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.13. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Kun u. 12. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatba adására életveszélyhelyzet miatt

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

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., Kun u. 12. szám alatti, 34742/0/A/6 helyrajzi számú, 48 m² alapterületű vízórás, valamint a szomszédos 34742/0/A/7 hrsz-ú, 12 m² alapterületű, vízóra nélküli, egybenyitott, így kizárólag együtt hasznosítható, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai a helyiséget 2014. december 1. napján vették birtokba. A helyiség jó állapotú, használatra alkalmas.

A 2015. augusztus 17-én rövid idő alatt lezúdult eső következtében, a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 13. szám alatti társasház egyik épületrésze alól az eső kimosta a talajt, így az épületben életveszélyhelyzet állt elő. Az épületrészben található magántulajdonú lakások kiürítésre kerültek. A pincében található magántulajdonú helyiségbe 135 cm magasságig befolyt a víz a csatornából, így a helyiség állapotát és az ott tapasztalt azonnali intézkedést igénylő helyzetet, csak a víz elfolyását követően lehetett felfedezni és felmérni. A helyiségben olyan szerkezeti károk keletkeztek, amelyek a helyiség azonnali kiürítését igényelték, amelyhez a tulajdonos az Önkormányzat segítségét kérte, mivel azt a bérlője részére saját maga nem tudta megoldani. A bérlő a helyiséget varroda céljára használja. Tekintettel arra, hogy az épületben keletkezett károk elhárítása nem tűr halasztást, a Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztályával együttműködve kerestünk és találtunk olyan helyiséget, amellyel az épületrész teljes kiürítése azonnal megtörténhet.

A fent megjelölt helyiség 2015. szeptember 1. napján birtokbaadásra került a pincei helyiséget magántulajdonostól bérlő, Nádler 2000 Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 38., adószám: 14451368-2-42, képviseli: Nádler Ágnes ügyvezető) részére. A helyiségben elhelyezésre kerülnek a varroda gépei, valamint az ott tárolt alapanyagok, amelyek szárítása, fertőtlenítése, a gépek átvizsgálása, javítása szükséges. Tekintettel arra, hogy a helyiségben van áramszolgáltatás, a használó itt meg tudja kezdeni a gépek felülvizsgálatát, javítását, felújítását. A Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 13. szám alatti helyiségre kötött bérleti szerződés tartalmát nem ismerjük, ezért arra vonatkozó megalapozott információkkal nem rendelkezünk, hogy ki kötötte a bérleti szerződést a tulajdonossal. A helyiség használati díjának közös költség összegén történő megállapítását kéri.

A helyiség legális használata, valamint a fizetendő használati díj megállapítása érdekében szükséges a tulajdonos döntése.

A helyiségek után az Önkormányzat 4.596,- Ft/hó + 8.256,- Ft/hó, összesen 12.852,- Ft/hó közös költséget fizet.

A Grifon Property Kft. 2014. február 10-én készült, és 2015. április 27-én felülvizsgált értékbecslése alapján a helyiség forgalmi értéke 13.400.000,- Ft. A helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a havi nettó bérleti díj 89.333,- Ft.

A legalább 6 hónapja nem hasznosított, 25 MFt alatti forgalmi értéket el nem érő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díja önkormányzati érdekből 20 %-kal csökkenthető, az így csökkentett havi nettó bérleti díj 71.467,- Ft.

A Nádler Ágnessel szemben bérleti/használati díj meg nem fizetése miatt peres eljárás volt folyamatban, amely az Önkormányzat számára kedvező jogerős ítélettel zárult. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 711/2013. (VI. 13.) számú határozata alapján, 5.135.971,- Ft bérleti/használati díj, és 1.246.230,- Ft késedelmi kamat hátraléka, 195.315,- Ft + 52.735,- Ft Áfa perköltség + a 43.843,- Ft végrehajtási eljárás díj összegű tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást kötöttünk a kötelezettséget átvállaló Nádler 2000 Kft-vel. A részletfizetési megállapodás 2015. augusztus 27-én közjegyző előtt felmondásra került a tartozás nem rendszeres fizetése miatt. A felmondáskor 2.907.089,- Ft, ebből a lejárt követelés összege 744.753,- Ft.

Tekintettel a kialakult életveszélyes helyzetre, javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság vegye tudomásul a helyiség birtokbaadását, továbbá járuljon hozzá a helyiség Nádler 2000 Kft. részére történő használatba adásához feltétel bekövetkezéséig, amely feltétel a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 13. szám alatti lakóépület életveszélyhelyzet megszüntetését eredményező felújítás befejezéséig a mindenkori közös költségnek megfelelő összegű, 12.852,- Ft/hó + Áfa használati díj fizetése mellett. Javasoljuk továbbá kikötni, hogy amennyiben Nádler 2000 Kft. által bérelt a II. János Pál pápa tér 13. szám alatti, magántulajdonú helyiség használhatóvá válását követő 15 napon belül a Nádler 2000 Kft. a helyiséget nem adja vissza az Önkormányzat birtokába, úgy a használati díj 89.333,- Ft/hó + Áfa összegre emelkedik.

Javasoljuk az óvadék mértékének 1 havi használati díjra történő mérséklését, továbbá a használati megállapodás közjegyzői okiratba foglalásától való eltekintést.

Bérleti jogviszony a fennálló tartozás miatt nem létesíthető.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség használatba adásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § (1) a) pontja határozza meg.

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 a bérleti díjról 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 Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a (3) bekezdésben foglaltak kivétel köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, a (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult a (2) és a (7) bekezdés szerinti óvadék összegének mérséklésére.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése szerint a bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Az (5) bekezdés 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú 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 figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 248/2014. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) tudomásul veszi a Budapest VIII., Kun u. 12. szám alatti, 4742/0/A/6 és 34742/0/A/7 hrsz-ú helyiségek életveszélyhelyzetre való tekintettel történő birtokbaadását a Nádler 2000 Kft. részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 7.

- 2.) hozzájárul a Budapest VIII., Kun u. 12. szám alatti, 34742/0/A/6 és 34742/0/A/7 hrsz-ú, 48 m² + 12 m², összesen 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségek használatba adásához feltétel bekövetkezéséig a Nádler 2000 Kft. részére, a mindenkori közös költségnek megfelelő összegű, 12.852,- Ft/hó + Áfa használati díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, azzal hogy amennyiben a feltétel bekövetkeztét követő 15 napon belül a Nádler 2000 Kft. nem adja vissza a helyiséget az Önkormányzat birtokába, úgy a használati díj 89.333,- Ft + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak

összegre emelkedik. A használatba adás megszűnésének feltétele, hogy a II. János Pál pápa tér 13. szám alatti épület életveszély elhárítását követően a magántulajdonú helyiség használhatóvá válása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 7.

3.) eltekint a használati megállapodás közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatba foglalásától a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 17. (5) c) pontja alapján.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 7.

4.) az óvadék mértékét egy havi használati díjnak megfelelő összegre mérsékli a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 7.

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. szeptember 1.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 2015 SZEPT 02.

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 SZEPT 02.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE