

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. szeptember 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a 910/2015 (IX. 07.) számú határozat módosítására (Budapest VIII., Kun u. 12. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatba adása 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 helyiségek után az Önkormányzat 4.596,- Ft/hó + 8.256,- Ft/hó, összesen 12.852,- Ft/hó közös költséget fizet.

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 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 volt a tulajdonos döntése.

A Tisztelt Bizottság a 910/2015. (IX. 07.) számú határozatában úgy döntött,

- 1) tudomásul veszi a Budapest VIII., Kun u. 12. szám alatti, 34742/0/A/6 és 34742/0/A/7 hrsz-ú helyiségek életveszélyhelyzetre való tekintettel történő birtokbaadását a Nádler 2000 Ruházati Kft. részére.
 - 2) hozzájárul a Budapest VIII., Kun u. 12. szám alatti, 34742/0/A/6 és 34742/0/A/7 hrsz-ú, $48 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2$, összesen 60 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségek használatba adásához feltétel bekövetkezéséig a Nádler 2000 Ruházati Kft. részére, a mindenkor 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 Ruházati 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.
- 3) eltekint a használati megállapodás közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatba foglalásától a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 17. (5) c) pontja alapján.
 - 4) az óvadék mértékét egy havi használati díjnak megfelelő összegre mérsékelte a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján.

A cégnyilvántartás adatai szerint a Nádler 2000 Kft-t a cégbíróság a 2015. július 31-én jogerőre emelkedett végzésével megszüntnek nyilvánította, és 2015. szeptember 04-én elrendelte a kényszertörlését, amely tény az előző előterjesztés készítésekor még nem volt ismert. A társaság kényszertörlése miatt a hatályos jogszabályi rendelkezések értelmében használati szerződés a Nádler 2000 Kft-vel nem köthető, mivel a cég képviselőt az ügyvezető a kényszertörlés miatt nem gyakorolhatja. A használati megállapodás aláírásával az ügyvezető a cég nevében fizetési kötelezettséget vállalna, amely a cég vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatnak minősülne.

Felhívásunkra [REDACTED] módosította a használatba vevő személyét, és a használati megállapodást saját nevére kéri létrehozni.

[REDACTED] 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 fennálló hátralék 2.907.089,- Ft, ebből a lejárt követelés összege 744.753,- Ft. A kényszertörlés miatt az Önkormányzat követelését bejelentettük.

Javasoljuk a 910/2015. (IX.07.) számú határozat 1) és 2) pontjának módosítását és a helyiség [REDACTED] magánszemély részére történő használatba adását.

Bérleti jogviszony a fennálló tartozás miatt nem létesíthető.

II. A beterjesztés 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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § (1) a) pontja határozza meg.

A cégnyilvánosságról, a bírósági eljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 116.§ (3) bekezdése a kénysztörlesztés alatt lévő társaság törvényes képviselője által megtehető jognyilatkozatokkal kapcsolatban az alábbiak szerint rendelkezik. A kénysztörlesztési eljárás során a cég üzletszerű gazdasági tevékenységet nem végezhet. A cég képviselője a kénysztörlesztési eljárás alatt e fejezetben foglaltakkal összhangban a hitelezői érdekek figyelembevételével járhat el, a kénysztörlesztés kezdő időpontjától a cég vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot nem tehet. A kénysztörlesztési eljárás kezdő időpontját követően a cég szervei nem hozhatnak a kénysztörlesztési eljárás céljával ellentétes döntéseket, a cég nem dönthet átalakulásról, egyesülésről, szétválásról.

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) a 910/2015. (IX.07.) számú határozatának 1) pontját az alábbiak szerint módosítja: tudomásul veszi a Budapest VIII., Kun u. 12. szám alatti, 34742/0/A/6 és 34742/0/A/7 hrsz-ú helyiségek életveszélyhelyzetre való tekintettel történő birtokbaadását [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 28.

- 2) a 910/2015. (IX.07.) számú határozatának 2) pontját az alábbiak szerint módosítja:

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 [REDACTED] részére, a mindenkor 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 [REDACTED] 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 28.

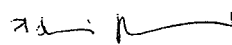
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. szeptember 21.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁCKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015. Szept. 22.

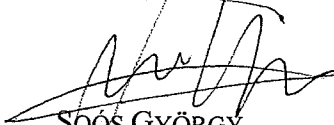
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015. Szept. 22.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE