

SÜRGŐSSÉGI

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.16...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

POT

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Baross u. 111./c szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség feletti tetőszerkezet javítása

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

Készítette: Nováczki Eleonóra

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

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 111./c szám alatti, 35728 hrsz.-ú, 1728 m² alapterületű ingatlan tulajdonosa 2196/10000 arányban a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt., 4384/10000 arányban Budapest Főváros Önkormányzata és 3420/10000 arányban Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. Az ingatlan társasházzá alapítása nem történt meg, az ingatlan osztatlan közös tulajdon.

Az ingatlanon belül a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező 377 m², valamint a 91 m² (összesen 468 m²) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségek bérletje a Jégcsillag Kft. a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 79/2013. (I. 28.) számú döntése alapján. A Jégcsillag Kft. a határozott idejű, 2019. december 31-ig szóló bérleti szerződést 2013. február 8-án kötötte meg, és élelmiszer, ital, vegyes kereskedelem céljára használja a helyiségeket.

A Jégcsillag Kft. először 2014. április 2-án kelt levelében jelezte, hogy az osztatlan közös tulajdonú tető felől ázik a helyiség 377 m²-es része. 2014. április 10-én az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársaival közös bejárás történt, ahol megállapításra került a beázás ténye. Tekintettel arra, hogy a tető osztatlan közös tulajdonban van, a megbízott ügyvédi irodánk jelezte a problémát a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. és a Budapest Főváros Önkormányzata felé, továbbá megküldte a tető felújítására vonatkozó költségvetést. Válaszlevelében mind a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt., mind pedig Budapest Főváros Önkormányzata elzárkózott a költségek tulajdoni hányad arányában történő megosztása elől.

A Jégcsillag Kft. (székhely: 1038 Budapest, Tündérliget u. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-568138; adószám: 12242731-2-41; képviseli: Szecsei Krisztina) a probléma kiküszöbölésének és a helyiség használhatóságának érdekében – tekintve, hogy az üzlet működtetését korlátozó hibák merültek fel –, a tető javításának és szigetelésének felújítására bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amelyhez csatolt egy 5.002.530,- Ft-os árajánlatot.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 5.002.530,- Ft (nettó 3.939.000,- Ft + 1.063.530,- Ft Áfa) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Megnevezés	Anyagköltség	Munkadíj
Geotextil	150.000,- Ft	200.000,- Ft
Fatrafol fólia	1.080.000,- Ft	765.000,- Ft
Peremfólia	100.000,- Ft	170.000,- Ft
Fóliabádog	283.500,- Ft	157.500,- Ft
Tetőösszefolyó	24.000,- Ft	9.000,- Ft
Rögzítőszeg	340.000,- Ft	160.000,- Ft
Lefolyóvezetékek kamerás vizsgálata	100.000,- Ft	

d.k.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Várható dugulás elhárítás	300.000,- Ft	
Klímagépek mozgatása	100.000,- Ft	
Összesen nettó:	2.477.500,- Ft	1.461.500,- Ft
Mindösszesen nettó:	3.939.000,- Ft	

Tekintettel arra, hogy a tulajdonostársakkal többszöri egyeztetés és a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseinek ellenére, ez idáig nem sikerült megállapodni a közös tulajdonú épületszerkezetek karbantartási, felújítási költségének viselése tekintetében, nem javasoljuk a bérbeszámítást, mivel nincs arra garancia, hogy a költségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában megfizetik az Önkormányzatnak.

A probléma ideiglenes, rövidtávú megoldását jelentheti a beázásoknak és annak környezetének javítási munkái SBS modifikált bitumenes vízzáró lemezzel történő kivitelezéssel. Így a jelenleg elvégzendő munkálatok (beázástól függően) kb. 130-150 m² területen, költségvetés alapján kb. nettó 400.000,- Ft (ez a felület esetleg növekedhet).

A végleges műszaki megoldás az épület teljes tetőfelületén új szigetelési rétegrendjének kiépítése, amelynek várható költsége a járulékos munkákkal együtt kb. 40 millió Ft lenne.

A tetőszerkezet a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában van, ezért az Önkormányzat költségvetése terhére a javítás tulajdonosi hozzájárulás nélkül nem végezhető el.

Tekintettel arra, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítása a tulajdonos/bérbeadó feladata, a javítási munkálatok elvégzése szükséges, mivel a bérlő az esetlegesen felmerülő kárait jogosult a bérbeadó felé benyújtani és annak megtérítését kérni.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a tetőjavítási munkálatok karbantartási keret terhére történő elvégzéséhez.

II. A betérjesztés indoka

A közös tulajdonon történő munkálatok, önkormányzati költségvetési keret terhére elvégzése tulajdonosi döntést igényel, amellyel kapcsolatos döntés meghozatalára a Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A javaslat elfogadása az Önkormányzatnak előnyös, mivel az így elvégzendő munkálatok költsége alacsonyabb, mint a bérbeszámítás során elszámolandó összeg.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2015. évi költségvetésben a 11602 – karbantartás + rendkívüli karbantartás + biztosítói kártérítésből karbantartás címen rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelete a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 7. számú melléklet 1.1.11. pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult eljárni az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletben, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:75. §-a alapján a közös tulajdon esetén a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

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

St. R

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. kerület, Baross u. 111./c** szám alatti, 35728 hrsz.-ú épületben található, **468 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérlőjének bérbeszámítási kérelméhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 14.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 111./c** szám alatti, 35728 hrsz.-ú épületben található, **468 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség feletti, a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában álló tetőrész felújításához a karbantartási keret terhére 400.000,- Ft + Áfa összeg erejéig.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 14.

- 3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t**, hogy a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 111./c** szám alatti, 35728 hrsz.-ú épületben található, **468 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség feletti, a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában álló tetőrész felújításának tényleges költségének megfizetésére vonatkozó önkormányzati igényt jelentse be a tulajdonostársak felé.

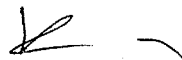
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a munkálatok elvégzéséről szóló számla benyújtását 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. december 11.



Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS.

JOGI KONTROLL: *di. Mészár Erika*

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA 2015 DEC 11.


ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY *S.K.*

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE