

3-8

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 20-ai ülésére

Tárgy: A Kótai Sportegyesület bérleti díj fizetésének felfüggesztése iránti kérelme a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 16. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dér Lászlóné 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

A Kótai Sportegyesület (székhelye: 1086 Budapest, Teleki László tér 24. 3./24.; nyilvántartási száma: 01-02-0013575) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattól (a továbbiakban: Önkormányzat) bérlő a 34734/0/A/27 hrsz.-ú, természetben a Budapest, VIII. kerület, Teleki László tér 16. szám alatt található pinceszinti helyiséget a 2011. április 11. napján kelt, határozott időtartamra kötött, 2016. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján, továbbá a 34734/0/A/26 hrsz.-ú, természetben a Teleki László tér 16. szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti helyiséget a 2011. április 11. napján kelt, határozott időtartamra kötött, 2016. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés alapján. A 27-es albetét csak a 26-os albetéten keresztül közelíthető meg. A bérlő a helyiségeket edzőterem céljára használja.

A helyiségek után az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési kötelezettség:

A 27-es albetét után: 12.642,- Ft/hó

A 26-es albetét után: 28.224,- Ft/hó

A helyiségek után jelenleg fizetendő havi bérleti díj:

A 27-es albetét után: 12.642,- Ft/hó

A 26-es albetét után: 28.224,- Ft/hó.

A bérlő kedvezményes, a mindenkori közös költség mértékével azonos mértékű bérleti díjat fizet a helyiségek után. 2016. május 31-ig a két helyiség vonatkozásában hátraléka nem áll fent.

A Kótai Sportegyesület képviselője kérelmet nyújtott be társaságunkhoz, melyben kérte a Teleki tér 16. (hrsz.: 34734/0/A/27) szám alatti pinceszinti helyiség ügyének kivizsgálását. Hivatkozott arra, hogy a pincehelyiségben alá kell dúcolni a tartó gerendákat, ezért a bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettségének felfüggesztését kérte a pincehelyiség tekintetében a statikai vizsgálat utáni időszakra a gerendák aláfalazásának befejezéséig.

A pincehelyiségben 2015. május 20-án szemlét tartott Mózes László statikus, melynek során megállapította, hogy a pince boltozatos födém acélgerendái közül a lépcső melletti és a helyiség másik végénél, az ablak mellett jelentősen károsodott (állapotuk nem életveszélyes) néhány elem. A fenti károsodást a pince párás levegője okozhatta. A gerendák fesztáv osztásával kezelhető a teherbírás visszaállítása, mely helyenkénti aláfalazással oldható meg. A fenti munkálatok kivitelezése a statikus véleménye szerint 1-2 hét lehet, és a helyiség alapterülete az aláfalazást követően vélhetően 0,5 m²-rel lesz kisebb. Tekintve, hogy a födém szerkezet és az acélgerendák társasházi tulajdonban vannak, így azok megerősítése társasházi feladat. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a szükséges munkálatokról a társasház közös képviselőjét tájékoztatta.

A Műszaki és Intézményi Iroda által a statikai vizsgálatral egyidejűleg elkészített költségbecslés 1.716.000,- Ft összegben határozta meg a 27-es albetét felújítási költségét, mely magába foglalta a 26-os albetéttel együttes hasznosításhoz szükséges munkálatok költségét is.

[Handwritten signature]

Az ingatlanok átvétele során, majd ezt követően egészen 2015. tavaszáig bérlő a pince állapotával kapcsolatban kifogást nem emelt, szavatossági igényt nem érvényesített. Dr. Kerényi Géza, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogi képviselőjének állásfoglalása alapján, a szavatossági igénye bejelentését követően, tekintettel arra, hogy a bejelentése a statikai szakértő által is megállapítottan alapos, bérlő jogszerűen tart igényt a bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére.

Társaságunk 2015. május 20. napjától 2016. május 19. napjáig terjedő időszakra bérleti díj fizetési kötelezettség felfüggesztésére vonatkozó megállapodást írt alá a bérlővel a pincszinti helyiség állapotára tekintettel.

Javasoljuk a fenti helyiség tekintetében a Kótai Sportegyesülettel bérleti díj felfüggesztési megállapodás megkötését 2016. május 20. napjától a földem megerősítés munkálatainak befejezéséig, tekintve, hogy a helyiség használhatóságát a bérbeadó köteles biztosítani.

II. A betérjesztés indoka

Az egy évet meghaladó időtartamú bérleti díjfizetési kötelezettség felfüggesztés engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elutasítása esetén a bérlő visszaadhatja a helyiségeket és az Önkormányzat elveszítheti egy rendben fizető ügyfelét. A határozati javaslat elfogadása esetén a bérlő továbbra is fizeti a 26-os albetét bérleti díját.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása a 2016-os évben negatívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:332. § (1) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 37. §-a és a felek között létrejött bérleti szerződés 14. pontja alapján a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítása a bérbeadó kötelezettsége, amely munkák elvégzésének időtartamára a bérlő jogszerűen tagadhatja meg a bérleti díj fizetését, tekintettel arra, hogy ezen időtartam alatt a helyiség használatára nincsen lehetősége.

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 15. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében, a bérbeadó szervezet a bérleti díj fizetési kötelezettséget a bérlő kérelmére felfüggesztheti arra az időtartamra – de legfeljebb 12 hónapra – amíg a helyiség (helyiségcsoport) egy része a bérbeadó érdekkörében felmerült okból használhatatlan. A Rendelet 15. § (2) bekezdése értelmében, az egy évet meghaladó időtartamú felfüggesztésről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A Rendelet 15. § (3) bekezdése értelmében a felfüggesztés időtartamát, feltételeit, a bérlőre háruló kötelezettségeket megállapodásban kell rögzíteni.

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

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Kótai Sportegyesülettel (székhelye: 1086 Budapest, Teleki László tér 24. 3./24.; nyilvántartási száma: 01-02-0013575), a 34734/0/A/27 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 16. szám alatti pincszinti helyiségre kötött, 2016. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján fennálló bérleti díj fizetési kötelezettség felfüggesztésére irányuló megállapodás megkötéséhez 2016. május 20. napjától kezdődően, a bérelt helyiségben található földem megerősítési munkálatainak befejezéséig.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 20.

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

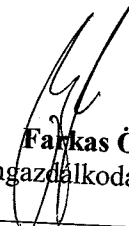
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 31.


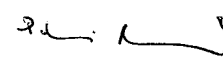

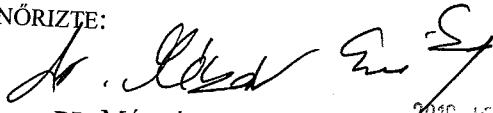
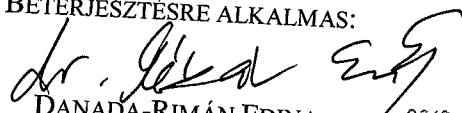
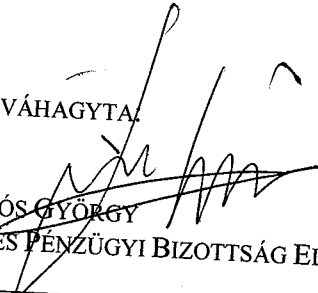
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy szólítsa fel a társasházat a helyiségben található födém megerősítési munkálatainak elvégzésére, továbbá annak elmaradása esetén a társasházzal szemben a szükséges jogi lépések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 31.

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, 2016. június 14.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA	2016 JÜN 14.
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA
	
DANADA-RIMÁN EDINA	SOÓS GYÖRGY
JEGYZŐ	2016 JÜN 14.
	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE