

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

44.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. február 4-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Práter utca 44. (Szigony utca 9-11.) szám alatti, 35728/2 helyrajzi számú épület Alapító Okiratának módosítása

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A **Novotrace Bt.** (1083 Budapest, Szigony utca 9-11.; cégjegyzékszám: 01-06-517833; képviseli: Baranyai Pálné) bérlő a **Budapest VIII., Práter utca 44.** (Szigony utca 9-11.) szám alatti, **35728/2/A/539** helyrajzi számú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű, 490/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejárattal rendelkező, földszinti üzlethelyiséget határozatlan idejű bérleti szerződéssel.

A bérlő kérelmet nyújtott be a bérleti díj 50 %-os csökkentésére vonatkozóan, mivel csökkenő bevételeik mellett a megállapított bérleti díjat nem képesek kigazdálkodni.

A Tisztelt Bizottság az 1340/2012. (XI. 07.) számú határozatával hozzájárult a bérleti díj 10%-os csökkentéséhez.

Ezt követően a Novotrace Bt jelezte, hogy a bérleti díj csökkentés mértéke nem javítja pénzügyi helyzetének javulását, ezért arra kéri a bérbeadót, hogy a bérleti szerződést módosítsa, és az általa bérelt 147 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség egy részének bérbevételét tegye lehetővé. Ez a megoldás méreteiben megfelelő, anyagilag elviselhető, elfogadható kiadást jelentene számukra.

Indoklásában előadta, hogy a bérlemény kettő, egymástól teljesen, tökéletesen különálló, elszeparált üzletből áll, amelynek kettő bejárati ajtaja van, külön víz-, és villanyórával van felszerelve, a távfűtés is le van választva. Ezen tényeket az értékbecslést készítő Grifton Property Kft is megerősítette. A 2012. október 16-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **16.500.000,- Ft.** Így a helyiség kettéválasztásával nem sérül a 25 MFt feletti forgalmi értékű helyiségek hasznosítására vonatkozó versenyeztetési kötelezettség.

Az Önkormányzat Házkezelő Iroda helyszíni szemlén készült jegyzőkönyvében megállapította, hogy a két helyiségrész egymástól teljesen leválasztott üzlethelyiségből áll, légköbméter alapú átalánydíj alapján fizetik a távfűtést, a helyiség két külön albetétként történő hasznosítása műszakilag lehetséges.

Az 539 albetét számú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség helyett, 2 db – baloldali 74 m<sup>2</sup> alapterületű, jobboldali 73 m<sup>2</sup> alapterületű – helyiség kerül kialakításra és albetétesítésre. Ez a változás a többi albetétet nem érinti, sem alapterület, sem tulajdoni hányad tekintetében.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság adja hozzájárulását az Alapító Okirat módosításához, mivel bérlő ezzel a megoldással pénzügyileg előnyösebb helyzetbe kerülhetne, és nem kényszerülne hosszú évek óta tartó tevékenységének a kerületben való megszüntetésére, a bérlemény visszaadására.

Két kisebb alapterületű üzlethelyiséget az Önkormányzat jobban tud hasznosítani, mint egy nagy alapterületűt. Az egyik helyiség tekintetében továbbra is bérlővel fog rendelkezni a bérleti szerződés módosítását követően, míg a másik helyiséget bérbeadás vagy értékesítés útján hasznosítja az Önkormányzat. A bérlő a jelenlegi bérleti díjat fizeti az Alapító Okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő bérleti szerződés módosításig.

A Tisztelt Bizottság Alapító Okirat módosításának elfogadása esetén kezdeményezzük társasházi közgyűlés összehívását. A szükséges dokumentumok megléte esetén, az új helyiségek földhivatali ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése esetén módosításra kerülhet a Novotrace Bt bérleti szerződése. Az Alapító Okirat módosításának költségeit az Önkormányzat viseli.

Az 546 albetétből álló társasházban 27 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 5.590/100.000 tulajdoni hányad tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés ab) pontja alapján 100 MFt alatti forgalmi értékű ingatlan esetében a vagyonhasznosításáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV.20.) számú rendelet 2. § (5) bekezdés értelmében: Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet feladata. Ennek keretében különösen végzi: (a) pontja) a társasházi alapító okiratok és módosításuk elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését.

Az alapító okirat módosítása célszerű, mivel két kisebb alapterületű helyiség jön létre, ezért azok hasznosítása könnyebb. Az alapító okirat költségeire a fedezet a 2013. évi átmeneti gazdálkodásról szóló 64/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet alapján, a 11602 címen biztosított, amelynek költsége az Önkormányzattal kötött és érvényes megbízási szerződés 24.8. pontja alapján 2-szer 15.000,- Ft + Áfa, mivel a módosítás közös tulajdont nem érint, és egy albetétből két albetét jön létre. Javasolt a költségek bérlővel történő megosztása, tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak és a bérlőnek is érdeke az okirat módosítás.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az Alapító Okirat módosításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. tulajdonosi hozzájárulását adja a 35728/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter u. 44. (Szigony utca 9-11.) szám alatti épület Alapító Okiratának

módosításához, az 539 albetétszámú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan két helyiséggé történő leválasztásához, egy 73 m<sup>2</sup> és egy 74 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre.

2. felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a 35728/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter utca 44. (Szigony utca 9-11.) szám alatti épület Alapító Okiratának módosítását készíttesse el az 539. albetétszámú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan két helyiséggé történő választásával. Az Alapító Okirat módosításának költségeit 50 %-ban vállalja a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat, a költségek 50 %-át a Novotrace Kft bérelőre terheli át.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

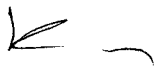
Határidő: 2013. február 04.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem igényel

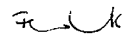
Budapest, 2013. január 23.

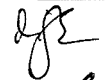
Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  a 64/2011- (XII. 13.)

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

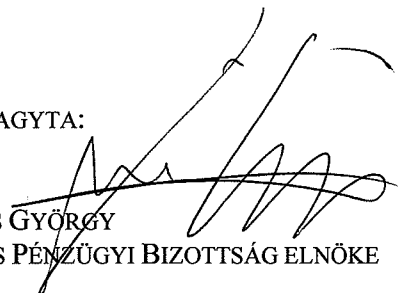
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 JAN 28

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE