

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.9. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

Tárgy: Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház egyezségi ajánlata a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2/b. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 2 db

Tisztelt Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., 35728/21/A/50 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. szám alatti, 78 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A helyiségben 2010. május 20-án, illetve 2011. április 28-án végzett bérlemény-ellenőrzés során megállapítottuk, hogy a Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház közös képviselője önkényesen használatba vette 2009. december 1-től a helyiséget, és abban – a társasházi közgyűlés döntésétől eltérően – a Főtáv Zrt. a Társasház részére hőközpontot telepített. A társasház közgyűlése határozatában arról döntött, hogy a hőközpontot a helyiség bejárata előtti közös tulajdonú helyiségben helyezi el. A közös képviselő ezt felülbírálván, a közgyűlés és a tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat tájékoztatása és engedélye nélkül a hőközpontot a 78 m² alapterületű helyiség, önálló bejárattal rendelkező 12,81 m² alapterületű részében helyezte el. Indokaként elmondta, hogy amennyiben a közgyűlési jegyzőkönyvben megjelölt helyisége kerül betelepítésre a hőközpont, a 12,81 m² alapterületű helyiség rész akkor sem használható, egyrészt mert a hőközpont nagysága miatt a helyiség megközelíthetetlené válik, másrészt mert a vonatkozó szabályok miatt a közös tulajdonú helyiségen az átjárást meg kell szüntetni, és az abból nyíló helyiség is megközelíthetetlené válik. Számára ez tűnt a legoptimálisabb megoldásnak

A helyiséget a Társasház 2009. december 1-től használja. A bérbeadás lehetőségeiről 2010. február 18-án kelt levelünkben, több alkalommal telefonon, illetve személyes megbeszélés keretében a közös képviselőt tájékoztattuk, de szerződéskötésre nem jelentkezett, a helyiséget jogcím nélkül használják. 2009. december 1-től a 78 m² alapterületű helyiségre eső közös költségnek megfelelő használati díjat kiszámláztunk a társasház felé, amelynek összege: 2011. november 30. napjáig 1.219.142,- Ft volt. A Társasház fizetési kötelezettségének nem tett eleget ezért keresetet nyújtottunk be a bíróságra 2011. december 19-én, jelenleg per van folyamatban.

A tartozás behajtása és a helyiség kiürítése iránt a megbízott ügyvédi iroda keresetet nyújtott be. A 2012. február 21-i tárgyaláson az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a társasház csak egy 12,81 m²-es részt használ az önkormányzati tulajdonból. Előadta továbbá, hogy a társasház egyeztetne az ügyben, hogy az elfoglalt ingatlanrészért cserébe felajánlana egy társasházi helyiséget. A megbízott ügyvédi iroda előkészítő iratot írt. A 2012. április 13-i tárgyalási nem érkezett vissza a bíróságra az alperestől az előkészítő irat tértivevénye, így a tárgyalást el kellett halasztani. A 2012. június 13-ai tárgyalást megelőzően a Kisfaluban egyeztetés történt, mely során a társasház jogi képviselője elmondta, hogy szeretnének peren kívül megegyezni. A bizottsági döntés bevárása érdekében a per szünetelt. Az alperes kérelmében azonban nem jelentkezett, ezért a megbízott ügyvédi iroda kérte a per folytatását. (2012. december 3.) Az alperes ezt követően előterjesztette az

egyezségi ajánlatát a Kisfalunak, így a bizottsági döntésre való tekintettel a per ismét szünetel. A következő tárgyalás időpontja 2013. augusztus 18.

A Társasház jogi képviselője Dr. Beraczkai Bernadett ügyvéd az alábbi egyezségi ajánlatot terjesztette elő a peren kívüli megegyezés érdekében:

- 1) A Társasház kizárólag a hőközpont által elfoglalt 12,81 m² alapterületű raktárhelyiség után kívánja kifizetni a használati díjat, amelynek összege: 2009. december 1. - 2012. december 1-ig: nettó 240.827,- Ft.
- 2) A Társasház által elfoglalt 12,81 m² alapterületű raktárhelyiség tulajdonjogáért felajánlja a Társasház tulajdonában lévő 18,67 m² alapterületű raktárhelyiséget. A helyiségek érték különbözetébe a Társasház beszámítja 2009. december 1.-2012. december 1. között kifizetett közös költség 1) pont szerinti összegét.
- 3) A Társasház hozzájárul az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek közművesítéséhez, azzal, hogy az Önkormányzat saját költségén a közművesítést követően ott mellék vízmérő órát szereltet fel.
- 4) A Társasház egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a mellék vízmérő óra felszerelését követően az Önkormányzat az eddig fizetett 521,- Ft/m²/hó összegű közös költség helyett 160,- Ft/m²/hó összegű közös költséget fizet.
- 5) A helyiségek tulajdonjogának cseréje miatt a Társasház alapító okiratának módosításával járó költségeket a felek közösen viselik.

A kérelem benyújtása után tájékoztattuk az eljáró ügyvédet, hogy a követelés elengedésére irányuló kérelem előterjesztése jogszabályi felhatalmazás hiányában nem lehetséges. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet módosítása után a kérelem előterjeszhetővé vált.

II. Indokolás

A Tisztelt Bizottsága döntése azért fontos az előterjesztés tárgyában, mivel pénzügyi fedezetet igénylő egyezségi ajánlatot kaptunk.

III. Tényállás

A 35728/21/A/50 -ú, 78 m² alapterületű nem lakás célú helyiség ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: 12.961.000,- Ft, a 12,81 m²-es helyiségre eső forgalmi érték: 2.133.580,- Ft. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-án számolva a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével, a nyilvántartási érték 2 %-a, azaz 3.556,- Ft/hó + Áfa.

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj a 12,81 m²-es helyiségre: **1.778,- Ft/hó + Áfa**

A közös költség a társasház közgyűlésének 2013. június 1-től 14.040,- Ft/hó összegre változott. A 12,81 m²-es helyiségre eső közös költség összege: 2.306,- Ft.

A havi használati díj előírás összege: 40.638,- Ft + Áfa

Nyilvántartásunk szerint a jogcím nélküli használó 2013. június 30-ig bruttó 2.198.920,- Ft használati díj, valamint 195.377,- Ft késedelmi kamattartozást, összesen 2.394.297,- Ft hátralékot halmozott fel.

A Társasház által hasznosított 12,81 m² alapterületű raktárhelyiségre eső használati díj összege 2013. június 30-ig bruttó 361.130,- Ft + 32.087,-Ft kamat.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 2 %.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A képviselő-testületi határozat 25. pontja értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Rendelet 14. § (2) „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 (2) bekezdés szerinti óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.”

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján „A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyónáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet alapján a követelésekről való – részben vagy egészben történő – lemondásra – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában 20 millió Ft egyedi értékhatárig – a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult. A követelésről való lemondás akkor lehetséges,

- a) a vagyönügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy
- b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.

V. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk az egyezségi ajánlat és a csere elfogadását figyelemmel arra a tényre, hogy a társasház által felajánlott helyiség az Önkormányzat számára haszontalan. A felajánlott helyiség a társasház I. emeletén helyezkedik el, ablakkal nem rendelkezik. A helyiségen keresztül közelíthető meg az Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz-ú, 78 m² alapterületű helyiség 52,55 m² alapterületű része. A helyiség 1994 júniusa óta kihasználatlan, a bérbeadására 2003-ban kiírt pályázat eredménytelenül zárult. A helyiség kizárólag a társasház közös tulajdonán keresztül közelíthető meg, amelyet a társasház raktárként használ.

Az egyezségi ajánlat megtételére a közös képviselő a társasház felhatalmazásával nem rendelkezik, az ajánlatot az Önkormányzat döntését követően terjeszti a közös képviselő a társasház közgyűlése elé.

A bíróság várhatóan nem fogja megítélni a teljes ingatlan használati díját, pusztán a 12,81 m²-es helyiségre eső részét, mivel az önállóan megközelíthető és a helyiség többi részének használhatóságát nem befolyásolja. A használati díj azért került a teljes alapterületre előírásra, mert a Kisfalu Kft saját hatáskörben csak a teljes alapterület alapján írhat elő kötelezettséget, ettől eltérő összegű előírásra csak bizottsági döntést követően van lehetőség.

A társasház részére személyes megbeszélés alkalmával felajánlottuk, hogy a hőközpont által elfoglalt 12,81 m² alapterületű helyiséget, valamint a mellette elhelyezkedő 12,64 m² alapterületű helyiséget vásárolja meg az Önkormányzattól, de ez elől a közös képviselő elzárkózott arra való hivatkozással, hogy a megvásárlás által az Önkormányzat tulajdoni hányada lecsökkenne, ami a többi tulajdonostársnak tulajdoni hányad növekedést okozna. A tulajdonostársak nem akarják a megnövekedett tulajdoni hányad után fizetni a közös költséget. A helyiségek társasházi közös tulajdonba kerülését a hőközpont elhelyezkedésén túl az is indokolja, hogy a 12,64 m² alapterületű helyiségből közelíthető meg a társasház közös tulajdonát képező lapostető, ami az orvosi rendelő felett helyezkedik el.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat a követelését módosítsa a 78 m² alapterületű helyiségről 12,81 m² alapterületre, azaz bruttó 2.198.920,- Ft használati díj + 195.377,- Ft kamat összegről bruttó 361.130,- Ft használati díj + 32.087,- Ft kamat összegre, továbbá kössön határozatlan idejű bérleti szerződést a társasházzal a 12,81 m² alapterületre vonatkozóan a helyiségrészre eső mindenkor közös költség összegén (minimum 2.306,- Ft) azzal, hogy a bérleti díjat az Önkormányzat jogosult a közös költségből közvetlenül leemelni, így a társasházzal szemben a bérleti díj fizetési kötelezettség elmulasztása okán jogvita nem alakulhat ki.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a bérleti díj összegére való tekintettel a 3 havi óvadék befizetésétől, valamint a bérleti szerződés kapcsán közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírástól tekintszen el.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés az Önkormányzat számára előnyös, mivel csökken a közös költség fizetési kötelezettsége, a jogvita gyors lezárása várható.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Tekintettel arra, hogy a használati díj NAV állásfoglalás alapján nem kerül kiszámlázásra (csak befizetés után), ezért a döntés kapcsán az önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettségét módosítani nem kell.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az egyezségben foglaltakkal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) nem fogadja el a Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház jogi képviselője által, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat által, a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. 35728/21/A/50 hrsz-ú helyiség vonatkozásában használati díj megfizetése érdekében indított, a PKKB előtt 23.P.55.284/2011. számon folyamatban lévő perben tett peren kívüli egyezségi ajánlatot.
- 2) hozzájárul a Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház jogi képviselője által, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat által, a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. 35728/21/A/50 hrsz-ú helyiség vonatkozásában használati díj megfizetése érdekében indított, a PKKB előtt 23.P.55.284/2011. számon folyamatban lévő perben az Önkormányzat követelésének módosításához 2009. december 1-től 2013. június 30-ig a 12,81 m² alapterületű helyiség után bruttó 361.972,- Ft használati díj és 32.087,- Ft késedelmi kamat összegre.

- 3) hozzájárul a Budapest VIII., Szigony u. 2/b. szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz-ú 78 m² alapterületű helyiségből, a társasház hőközpontja által elfoglalt 12,81 m² alapterületű rész, Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház részére történő bérbeadásához határozatlan időtartamra, a mindenkor közös költség területarányos részének megfelelő (minimum 2.306,- Ft/hó + Áfa) összegben azzal, hogy az Önkormányzat a bérleti díjat jogosult a közös költségből levonni, és a társasház részére a bérleti díjjal csökkentett közös költséget megfizetni. A bérleti szerződés aláírásának feltétele, hogy a Szigony u. 2/b. szám alatti Társasház a 2013. június 30-ig fennálló bruttó 361.972,- Ft használati díj és 32.087,- Ft késedelmi kamat tartozását fizesse meg, valamint a szerződés megkötésekor tartozással ne rendelkezzen.
- 4) eltekint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján a 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint eltekint a 17. § (5) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásától.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

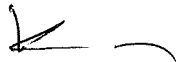
Határidő: 2013. augusztus 6.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. július 22.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS

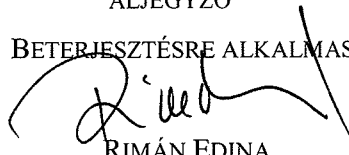
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


2013 JÚL 23.

JÓVÁHAGYTA:

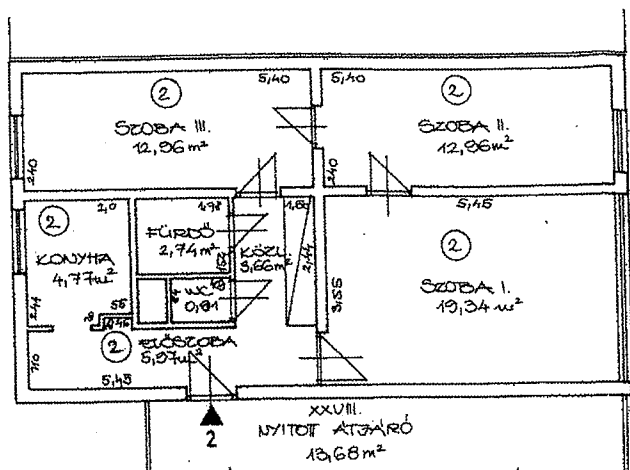

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

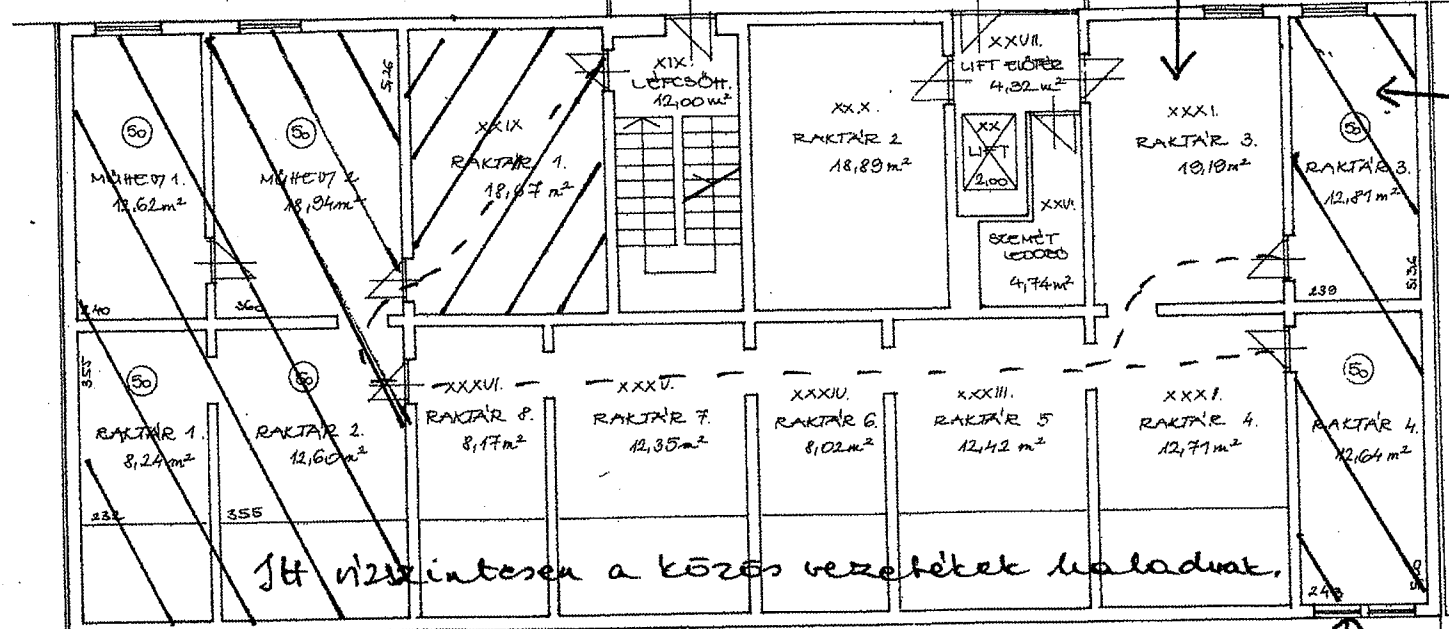
 - önkormányzati helyiség

 - felajánlott helyiség

--- megközelítési útvonal



Hőközpont közgyűlési
kiválasztás szerinti helye



Hőközpont

210830

Itt vízszintesen a közös vezetékek haladnak.

Kijárak a lapostetőre

XXXVII.
RENDELŐ FÖLÖTTI LAPOSTETŐ
162,50 m²

FELMÉRÉSI TERV		
BP. VIII. SZIGONY UTCA		
I. EMELETI ALAPRAJZ		
F. 3.	1993.09.	KÉSZ:
	HRSZ:	Tóth