

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

410.....számú napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 13-i ülésére

**Tárgy: A Porsystem Kft bérleti díj törlési kérelme a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 3-5. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szigony u., 3-5. szám alatti 35728/2/A/538 hrsz-ú, 144 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

Az Önkormányzat 2013. május 06-án bérleti szerződést kötött a Porsystem Kft-vel (székhely: 1222 Budapest, Kiskőbánya u. 6., cégjegyzékszám: 01-09-889726, képviseli: Takács Jenőné ügyvezető), 2018. december 31-ig, határozott időre. A bérlő a helyiséget ruházati kis- és nagykereskedés céljára használja. Szerződéskötéskor 378.714,- Ft óvadék befizetése történt.

A Porsystem Kft. képviselője, Takács Jenőné kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti- és közüzemi díj törlését kérte 2013. május hónaptól a fenti helyiség leadásáig, mivel a helyiséget beázás miatt nem tudta rendeltetésszerűen használni, és jelentős anyagi kára keletkezett az üzletben tárolt ruhák elázása miatt.

A bérlő a fenti helyiség birtokba vételétől több panaszos levelet írt Társaságunknak, valamint Kocsis Máté polgármester úrnak. Csőtörés miatt a helyiség 1 hónap alatt harmadszor ázott be, emiatt az ott tárolt ruhaneműkben jelentős kár keletkezett, beáztak a falak, hullott a vakolat, az ajtók feláztak, az álmennyezet több helyen hiányos volt a szerelési munkálatok miatt. A bérlő a bérbeadótól várta a kár megtérítését, a javítási munkálatok elvégzését.

Társaságunk 2013. július 09-én tértivevényes levélben tájékoztatta a bérlőt, hogy a helyiségben fellelő csőtörések, illetve az ebből eredő károk megtérítése nem tartozik a bérbeadó felelősségi körébe, mivel a vezetékek a társasház közös tulajdonát képezik. Tájékoztattuk továbbá a bérleti szerződés 19. pontjára, amelyben a bérlő vállalta, hogy a bérleményben lévő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkra biztosítást köt.

A volt bérlő ismételt panaszára 2013. július 24-én tértivevényes levélben válaszoltunk. Tájékoztattuk Takács Jenőné, hogy Társaságunk álláspontja változatlan. Felvetettük a helyiség leadásának, illetve másik helyiség bérbevételének lehetőségét. A választás megkönnyítése érdekében a volt bérlő rendelkezésére bocsátottuk az üres helyiségek listáját.

A bérleményben az Önkormányzati Házkezelő Iroda többször tartott bérlemény-ellenőrzést.

A 2013. június 19-én tartott bérlemény-ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a helyiség leázását az álmennyezet fölött lévő lefolyó alapvezetéken bekövetkezett csőtörés okozta. A Társasház közös képviselője a szükséges javítást elvégeztette, az oldalfalak vakolatának javításával

együtt. A vízszelési munkálatok miatt a hátsó raktárhelyiségekben leszerelt álmennyezeti elemek nem kerültek visszaszerelésre, amelyet az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársa írásban jelzett a közös képviselőnek. Takács Jenőné a helyszínen úgy nyilatkozott, hogy a ruhaüzlet megnyitásának a raktár álmennyezetének helyreállításán kívül más akadálya nincs.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai a helyiséget 2013. november 19-én vették birtokba, valamint rögzítették a bérlemény állapotát. A helyszínen készült jegyzőkönyv alapján a helyiség általános műszaki állapota megfelelő. A közös képviselő megküldte Társaságunknak a javítási munkálatokról készült számlát. Ennek alapján az álmennyezet helyreállítása 2013. június 27-én megtörtént, azonban Takács Jenőné mégsem nyitotta meg az üzletet az ott táruelt ruhaneműk szennyezettsége miatt.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti díj törlésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

## **III. Tényállási adatok**

Jelenlegi díj előírás: 99.400,- Ft + Áfa/hó bérleti díj + 3.275,-Ft + Áfa/hó vízdíj + 2.081,-Ft + Áfa/hó szemétszállítási díj (mindösszesen bruttó 133.040,-Ft/hó).

Nyilvántartásunk szerint a volt bérlőnek 2013. november 30-ig bruttó 931.280,- Ft bérleti- és közüzemi díj + 31.972,- Ft késedelmi kamat, összesen 963.252,- Ft lejárt esedékességű tartozása van. A szerződéskötéskor befizetett 378.714,- Ft óvadék beszámításával a tartozása bruttó 552.566,- Ft bérleti- és közüzemi díj + 31.972,- Ft késedelmi kamat tartozásra mérséklődik.

## **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a fenti bérlőnek a 2013. május 01. – június 30. közötti időszakra arányosan a bérleti- és közüzemi díj törlését, 2 x 133.040,- Ft, azaz bruttó 266.080,- Ft összegben hibás teljesítés miatt, azzal a feltétellel, hogy a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a bérlő ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban (melléklet) nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a mellékelt megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.

A 2013. július 01. – november 30. közötti időszakra nem indokolt a díj törlése, tekintve, hogy a volt bérlő a 2013. június 19-én történt bérlemény ellenőrzés során a helyszínen úgy nyilatkozott, hogy a ruhaüzlet megnyitásának a raktár álmennyezetének helyreállításán kívül más akadálya nincs. Ez a helyreállítás 2013. június hónapban befejeződött, ennek ellenére mégsem nyitotta meg az üzletet.

## **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérleti díj előírásának törlése 2013. május-június hónapra az Önkormányzat érdeke. Tekintve, hogy a Lakástörvény értelmében a bérbeadónak szavatolnia kell a helyiség rendeltetésszerű használatát a bérlet fennállása alatt, ezért az önkormányzat a bérlőtől bérleti díjat a Lakástörvény és Ptk. értelmében nem követelhet. Más ügyben már megszületett bírói döntés alapján feltételezhető, hogy a bíróság – a helyiség használhatatlansága miatt – a teljes bérleti/használati díj követelés törlése mellett dönthet.

Amennyiben nem járul hozzá a Tisztelt Bizottság a bérleti- és közüzemi díj törléséhez, és a bérlő kártérítési igényével a bírósághoz fordul, abban az esetben a bíróság a bérlő javára ítélt, mely nem csak a köztük fennálló jogviszony idejére esetlegesen jogtalanul követelt bérleti díj összegét, hanem az ezen az időszak alatt kiesett bevételét és annak kamatait is érintheti, valamint pervesztés esetén a perköltséget is az Önkormányzatnak kell állnia.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását 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) bekezdése alapján a Képviselő-testület. – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 8. § (1) és (2) bekezdése valamint a 36. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy a nem lakás célú helyiség az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá a bérbeadó a bérlet fennállása alatt a nem lakás célú helyiséggel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

A Polgári Törvénykönyv 424. § (1) bekezdés értelmében bérbeadó - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.

A Lakástörvény 8. § (3) bekezdése alapján és a Polgári Törvénykönyv 306. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint a bérlő a bérbeadótól, ha a helyiség nem használható, kérheti a bérleti díj leszállítását.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 77. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása, valamint termék Közösségen belüli beszerzése esetében az adó alapja a jogosultnak visszatérített vagy visszatérítendő ellenértékkel utólag csökken, ha a teljesítést követően az ügylet hibás teljesítése jogcímén a jogosult ár- vagy díj leszállítást kap.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj törlésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Porsystem Kft által bérelt Budapest VIII. kerület, Szigony u. 3-5. szám alatti 35728/2/A/538 hrsz-ú, 144 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségnek a 2013. május 01. – június 30. közötti időszakra a bérleti- és közüzemi díj törléséhez bruttó 266.080,- Ft összegben, azzal a feltétellel, hogy a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a bérlő ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban (melléklet) nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímén – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a mellékelt megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.
2. felkéri a Kisfalu Kft.-t a mellékelt megállapodás megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

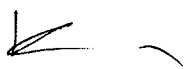
Határidő: 2014. január 31.

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. december 31.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

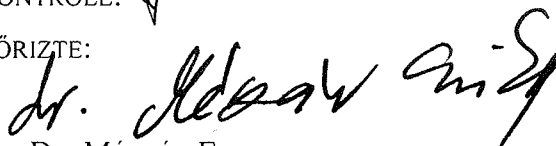
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 JAN 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2014 JAN 10.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött

egyrésről: a **Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2. cégszáma:

01-09-265463,; Nováczki Eleonóra divízióvezető, Markó Tímea irodavezető) (a továbbiakban: Bérbeadó);

másrésről:

Név: Porsystem Kft

Adószám: 14117989-2-43

Székhely: 1222 Budapest, Kiskőbánya u. 6.

mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő, együtt: szerződő felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Porsystem Kft a bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Szigony u., 3-5. szám alatti 35728/2/A/538 hrsz-ú, 144 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek a 2013. május 06-án kötött határozott idejű, 2018. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján. A helyiséget jelenleg is a Bérlő tartja birtokában.
- 2./ A Bérlő előadja, hogy bérleti díját arra való hivatkozással kéri csökkenteni, hogy a helyiségben a gázszolgáltatás átmeneti időre nem működött.
- 3./ Az Önkormányzat a bérlő szavatossági igényének jogalapját elismeri és annak ellentételezéseként a Ptk. 424. § (1) bek. alapján alkalmazandó Ptk 306. § (1) bek. b.) pontja szerint *hibás teljesítés miatti árleszállítás* címén a bérlő 2013. május 01. – június 30. között fennálló bruttó 266.080,- Ft bérleti- és közüzemi díjat törli, azzal a feltétellel, hogy a bérlő az 1./ pontban meghatározott bérleti jogviszonyból, illetőleg az azzal összefüggésbe hozható más ténybeli és jogi alapból eredően az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a jelen okirat aláírásával kifejezetten lemond, tekintettel arra, hogy ezen esetleges igényeinek értékarányos és méltányos ellenértékeként tekint a jelen pontban részletezett árleszállításra.
- 4./ A jelen megállapodás aláírói kijelentik, hogy annak megkötésére jogosultak.
- 5./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2014. január

.....  
**Bérbeadó képviselője**  
Kisfalu Kft

.....  
**Bérlő**  
Porsystem Kft

Ellenjegyezte:

Ügyvéd