

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.10
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

Tárgy: A COPY-CO Kft peren kívüli egyezségi ajánlata a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó u. 5. szám alatti helyiségre, a cég által felhalmozott hátralék vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó u. 5.** szám alatt található, 36487/0/A/3 hrsz-ú, 71 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb megnevezéssel szerepel.

Az Önkormányzat 1993. február 16-án bérleti szerződést kötött a COPY-CO Kft-vel (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 5. képviselő: Jávor Endre vezető ügyvezető, cégjegyzékszám: 01-09-062544) határozatlan időre. A volt bérlő a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot nem fizetett.

A fenti ingatlanon a vakolat meglazult és az utcafronti kőpárkányának egy darabja 2012. március 8-án leesett, ezért életveszély elhárítás vált szükségessé, és a ház előtti járdaszakaszt a társasház elkerítette. A bérlő az előzőek miatt bérleti díj csökkentési kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, tekintettel arra, hogy a helyiséget nem tudja megközelíteni.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájának munkatársai helyszíni szemle során megállapították, hogy a társasház homlokzatának életveszélyessége miatt lett a helyiség előtti járdaszakasz elkerítve, de ettől a helyiségbe a bérlő be tudott menni és a helyiség használható volt.

A volt bérlő 2012. augusztus 21-i levelében megírta, hogy a helyiség a cég tevékenységének ellátására alkalmatlan, ezért a cég egy másik telephelyét kénytelen használni 2012 májusától.

A volt bérlő 2012 májusától a havi bérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai 2012. szeptember 3-án ismételt helyszíni szemle során megállapították, hogy a fa korlát egy része elbontásra került, a bérlemény megközelíthető és használható.

Az ügyfelet 2012. október 12-én tájékoztattuk, hogy a helyszíni szemle megállapításaira tekintettel – azaz hogy a helyiség megközelíthető és használható – a bérleti díj csökkentési kérelmét nem áll módunkban a Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága elé terjeszteni, továbbá tájékoztattuk a 2012. szeptember 30. napjáig felhalmozott hátralékról és felszólítottuk a hátralék rendezésére.

A volt bérlő a bérleti díjakat nem rendezte, ezért a bérleti jogviszonyát 2012. október 25-én, 2012. november 30. napjára felmondtuk

A COPY-CO Kft. képviselője 2012. október 16-án ismételten jelezte Társaságunk felé, hogy a helyiséget nem tudja használni, mivel a járdáról az elkerítést nem bontották el.

2012. november 15-én tájékoztattuk a volt bérlőt, hogy a Kőfaragó u. 5. alatti társasház közös képviselőjével felvettük a kapcsolatot a bérleményük előtti járdaszakasz elkerítésének elbontása ügyében.

Tájékoztattuk, hogy a Társasház hibájából keletkezett kárt a Józsefvárosi Önkormányzat semmilyen jogcímen nem fizeti meg. A káreseményből keletkezett hátrányai miatt és a kiadásainak megtérítésével kapcsolatban, továbbá a kárenyhítés és a további kár megelőzését illetően kértük, hogy a Társasház közös képviselőjéhez forduljon.

A Társasház közös képviselője 2012. december 11-én tájékoztatta Irodánkat, hogy a bérlő a helyiséget már a káresemény előtti időszakban sem használta. A COPY-CO Kft. képviselője a használat akadályoztatásáról a Társasház közös képviselőjének említést nem tett, a helyiség használatához szükséges megközelítési lehetőség biztosítását nem kérte, amikor személyes találkozásuk során a homlokzat állapotáról felvilágosították.

2013. május 28-án a Béhm Ügyvédi Iroda keresetet nyújtott be a hátralék megfizetése és a helyiség kiürítése tárgyában.

A helyiséget 2013. augusztus 13-án birtokba vették az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai.

A COPY-CO Kft. jogi képviselője, Dr. Kittka András peren kívüli egyezségi ajánlatot nyújtott be Társaságunkhoz. Az egyezségi ajánlatában leírta, hogy ügyfele 2012 áprilisától bérel egy 28 m² alapterületű irodát és egy 30 m² alapterületű raktárt, tekintve, hogy a helyiséget nem tudta használni, valamint négy alkalommal vett igénybe a költözéshez szállító céget. A bruttó költségei az alábbiakban kerülnek részletezésre:

Szállítási költségek:	104.000,- Ft
Bérleti díj 2012. 04. 1-től 12. 31-ig 9 x 88.900,- Ft összesen:	800.100,- Ft
Bérleti díj 2013. 01. 1-től 07. 31-ig 7 x 88.900,- Ft összesen:	622.300,- Ft
Összesen:	1.526.400,- Ft

Az Önkormányzat perben érvényesíteni kívánt követelését teljes egészében megalapozatlannak tartja. Annak érdekében, hogy az ügy gyorsan peren kívül lezárásra kerüljön, egyezségi javaslatként az ügyfele 250.000,- Ft megfizetését vállalja. Ellenkező esetben a fenti összeget kívánják a perben viszontkeresettel érvényesíteni a bérbeadó szavatossági kötelezettségére figyelemmel.

A Kisfalu Kft. jogi képviselőjének állásfoglalása szerint a volt bérlő jogi képviselője által hivatkozott Lakástörvény 10. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzat, mint bérbeadó a bérlemény karbantartásáról köteles gondoskodni. Jelen esetben a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, csupán a társasházi közös tulajdonban lévő épületen meglazult vakolat és utcafronti kőpárkány hibája miatt volt korlátozott a használat, ezért szavatossági kötelezettségének a Bérbeadó eleget tett. A volt bérlő megjelölt igényét előbbiekre tekintettel vélhetően nem tudja eredményesen érvényesíteni.

II. A betérjesztés indoka

A peren kívüli egyezségekre vonatkozó ajánlat tárgyában a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. Tényállás:

A vizórás helyiség után az Önkormányzat által fizetett közös költség: 15.065,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a COPY-CO Kft. 2014. február 28-ig 1.327.170,- Ft bérleti- és használati díjhátralékot, továbbá 166.426,- Ft késedelmi kamattartozást Összesen: 1.493.596,- Ft hátralékot halmozott fel.

Az Opten cégtár mérleg- és eredménykimutatás adatai alapján a COPY CO Kft. 2010-ben 60.356 eFt árbevételt realizált, míg 2011-ben eFt 17.127 Ft-ot, ami 2012-ben 2.252 eFt-ra csökkent. 2010-ben mérleg szerinti eredménye -10.597 eFt, 2011-ben -8.048 eFt volt, 2012-ben -5.541 eFt veszteséggel zárt. Saját tőkéje 2012-ben 17.918e Ft volt, befektetett eszközei ugyanekkor 3.307 eFt-ot, forgóeszközei 14.878 eFt-ot tettek ki, ezzel szemben rövid lejáratú kötelezettségeinek összege 267 eFt volt.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Fentiek alapján nem javasoljuk a COPY-CO Kft. egyezségi ajánlatának elfogadását, mivel a peres eljárás során azt a bíróság nagy valószínűséggel megítéli az Önkormányzat részére. Amennyiben a bérlő az ítélet alapján nem fizeti meg, az eredménykimutatás adatai alapján az a végrehajtási eljárás keretében a hátralék behajthatóvá válik.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A cég pénzügyi beszámolóját figyelembe véve a tőke és késedelmi kamat összege is végrehajtási eljárás keretein belül behajtható. A tartozás megfizetésére a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök értékesítése fedezetet nyújt a társaság gazdálkodásának ellehetetlenülése nélkül, mely így az Önkormányzat számára vélelmezhetően teljes egészében befolyhat.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja a 2014. évi pénzügyi előirányzat teljesülését.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2013. (V.27.) számú önkormányzati rendelet 4. számú melléklet 1.1.1. pontja alapján „a polgári és közigazgatási, biztosítási-kártérítési ügyekben az Önkormányzat, mint fél bíróság, hatóság stb. előtti eljárásjogi részvételével összefüggésben az eljárás indítása, befejezése, vitele, a jogorvoslat, az egyezség tekintetében” a hatáskört a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság gyakorolja.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) ök. számú rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a tulajdonosi joggyakorló „a Képviselő-testület és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság tulajdonosi jogkörébe tartozó vagyonyügyletekkel összefüggő per indításával, a per vitelével és megszüntetésével kapcsolatban, ha a pertárgy értéke 100 millió forintot nem haladja meg, kivéve a rendeletben szabályozott eseteket.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 22. § (1) b) pontja 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 (2) bekezdés szerint a követelésről való lemondás akkor lehetséges,

- a) a vagyoniügylet 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 elengedését is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a peren kívüli egyezségi ajánlattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem fogadja el** a COPY-CO Kft. által bérelt Budapest VIII. kerület, 36487/0/A/3 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület, Kőfaragó u. 5. szám alatt található, 71 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségre felhalmozott bérleti és használati díj, valamint különszolgáltatási díj hátralék behajtására indított, a PKKB előtt 18.G.302.530/2013 számon folyamatban lévő per során tett peren kívüli egyezségi ajánlatát.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 31.


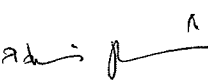


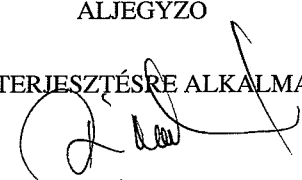
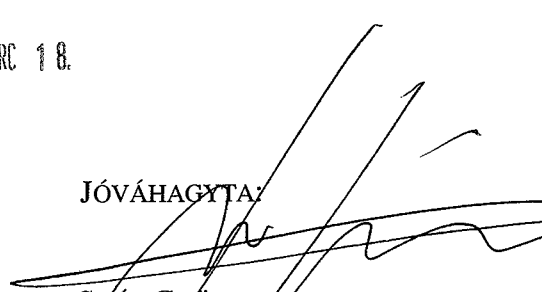
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. március 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
 ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT	
LEÍRTA:	DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	2014 MÁRC 18.
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	