

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

57.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 1-i ülésére

Tárgy: A Rákóczi út 57. számú Társasház peren kívüli egyezségi ajánlata a Budapest VIII. Rákóczi út 57. (Luther u. 1/b.) szám alatti bérleményre vonatkozóan

Előterjesztő: Kisfalu Kft. Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Luther u. 1/A.)** szám alatti 34637/0/A/117 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzletként szerepel.

2004. november 19-i levélben a Fővárosi Gázművek Zrt. tájékoztatta a Társasház közös képviselőjét arról, hogy a társasház egyik lakásában gázzzivárgás volt. A hibát ideiglenesen elhárították, de az érintett vezetékszakaszcseréje vált szükségessé. 2004 decemberében a hibás felszálló vezeték cseréje megtörtént. A helyiségre 2010. november 10-én kötött az Önkormányzat bérleti szerződést Ónodi Sándor egyéni vállalkozóval hangszer adás-vétel, hangszerkészítés, javítás, kölcsönzés céljára. A bérbeadás kapcsán derült ki, hogy az épület gáz alap és felszálló gázvezetékének felújítása során az önkormányzati tulajdonú bérleményben található gázvezeték, és a bérlemény alatti pincében található gáz alapvezeték közötti, mintegy 4 méter felszálló vezeték megszakították, így az ingatlanban levő gázvezeték és készülék nincs csatlakoztatva a pincében levő fővezetékhez.

A gázszolgáltatás hiányának tényét az akkori közös képviselő felé (Újlipótvárosi Lakásszervíz Kft., Csákfalvi Andrásné ügyvezető) Társaságunk három alkalommal (2010. november 30., 2011. február 2., 2011. június 30.) levélben jelezte, kérve a megszakítás helyreállítását.

2011. október 6-i helyszíni szemle során, amelyen a közös képviselő is részt vett, megállapításra került, hogy a plombával ellátott új gázmérő a tulajdonunkban lévő helyiségben felszerelésre került, azonban az önkormányzati tulajdonú bérleményben található gázvezeték, és a bérlemény alatti a társasház közös tulajdonában álló pincében található, gáz alapvezeték közötti, mintegy 4 méter felszálló vezeték nem került felújításra, az továbbra sincs csatlakoztatva.

Fent leírtakra tekintettel megbízott ügyvédi irodánk a Társasház ellen keresetet terjesztett elő, amelyben a bíróságot kértük, hogy a jogerős ítélet meghozatalát követő 30 napon belül kötelezze az Társasházat a hiba mielőbbi elhárítására. Másodlagosan, amennyiben a Társasház a hiányzó szakaszt nem állítja helyre, kértük, hogy a bíróság kötelezze a Társasházat a helyreállítási munkálatok elvégzésének tülésére, és az ezzel kapcsolatos helyreállítási költségek megfizetésére.

A 2014. június 4-én megtartott tárgyaláson a Társasház képviselője jelezte, hogy a Társasház saját költségen vállalná a felszálló vezeték megszakításának helyreállítását, amennyiben az Önkormányzat eláll követelésétől a bérleti díj kiesés tekintetében, amit a tulajdonos a bérlőnek elengedett.

A peres eljárás 2014. december 3-ig szünetel, amelyet követően kérjük a per folytatását.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1715/2011. (XI. 16.) számú határozatában engedélyezte Ónodi Sándor bérlőnek a bérleti díjcsökkentést 2011. október 15-től 2012. április 15. napjáig 25 %-kal tekintettel arra, hogy a helyiségben nem volt gázszolgáltatás és az Önkormányzat gázszolgáltatással adta bérbe a helyisége, ezzel az Önkormányzat vesztesége 160.227,- Ft volt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 291/2013. (III 25.) számú határozatában engedélyezte Ónodi Sándor bérlőnek a bérleti díjcsökkentést 2012. október 15-től 2013. április 15. napjáig, és a bérleti díj 65.114,- Ft + Áfa összegben történő megállapítását, ezzel további 130.825,- Ft veszteséget okozva az Önkormányzatnak.

A Társasháznak 2013. évi elszámolása és 2014. évi költségvetési tervezete alapján kevés a megtakarítása, bevételei épphogy fedezi a kiadásait.

A Kisfalu Kft. Műszaki, Intézményi és Közterületi Iroda által készített tételes költségvetés alapján a felszálló vezeték felújításának várható összege bruttó 412.479,- Ft.

Javasoljuk a 14.P.52.769/2013 számú perben a Rákóczi 57. számú Társasház peren kívüli egyezségi ajánlatának elfogadását, és a kieső bérleti díj tekintetében a 291.052,- Ft követeléstől való elállást, amit a Tisztelt Bizottság Ónodi Sándor bérlőnek elengedett, azzal a feltétellel, hogy a Társasház saját költségen a felszálló vezeték megszakításának helyreállítását elvégzi. Javasoljuk erről egy külön megállapodás megkötését a Rákóczi 57. számú Társasházzal, amelyben a Társasház kötelezettséget vállal a helyreállítás elvégzésére.

Azért javasoljuk a követelés elengedését, mert a társasház anyagi helyzete alapján nem várható a követelés rövidtávon történő megtérülése. A Kiss J. u. 2/a., 2/b., 4., Rákóczi út 57/a., 57/b., Luther u. 1/a., 1/b. és 1/c. épületeket magába foglaló 193 albetétből álló házban 12 albetét áll önkormányzati tulajdonban, amihez 5,56 % tulajdoni rész tartozik. A 12 albetét után az Önkormányzat havonta 137.055,- Ft közös költség kifizetést teljesít. A Társasház 2014. évi elfogadott költségvetése szerint a tervezet bevételek összege 40 MFt, a kiadásoké 57 MFt, ami még nem tartalmazza a per során érvényesíteni kívánt követeléseket. A társasház a 2014. évi költségvetés teljesítéséről 2015. május 31-ig köteles beszámoló közgyűlést tartani. Látható, hogy a Társasház képtelen teljesíteni az elmaradt követelésből származó 291.052,- Ft követelés megfizetését, és a gázhálózat kiépítése is jelentős problémát jelent a Társasház költségvetése számára.

II. Beterjesztés indoka

A peren kívüli egyezség bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a Társasház kérelmének, a felszálló gázvezeték megszakítás helyreállítása – a társasház költségén – záros határidőn belül megtörténne, így megszűnne az Önkormányzatot érő veszteséget okozó bérleti díj átmeneti vagy tartós csökkenése.

A kérelem elfogadásával az Önkormányzatot érő veszteség csak az idáig kieső bérleti díj tekintetében áll fenn, összesen 291.052,- Ft összegben.

A kérelem elutasításával a per tovább folytatódik, ami további költséget jelenthet az Önkormányzatnak. A felszálló vezeték helyreállításának időpontja kérdésessé válna, így a jelenlegi bérlő további bérleti díj csökkentési kérelemmel fordulna Társaságunkhoz, mely elfogadása esetén az Önkormányzat bevétel tovább csökkenne. Az Önkormányzat saját költségén lenne kénytelen a felszálló vezeték helyreállítását elvégeztetni – ennek költsége várhatóan bruttó 412.479,- Ft, azonban annak, valamint a kieső bérleti díj megtérülése a Társasház anyagi helyzetét figyelembe véve kétséges.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A Képviselő-testület és Szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) számú önkormányzati rendelet 7. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A 66/2012. (XII. 13.) számú, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 20/A. § (6) bekezdése alapján a vagyonkezelő, az Önkormányzat költségvetési szerve, a megbízott gazdasági társaság bármikor jogosult az Önkormányzat döntési hatáskörét gyakorló szerv egyedi – az (1)-(6) bekezdésektől eltérő – döntését kérni bármely ügyben.

22. § (1) bekezdése szerint Az Önkormányzat követeléséről való részben vagy egészben történő – lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra

- a.) 20 millió Ft értékhatár feletti esetekben a Képviselő-testület,
- b.) 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

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

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **elfogadja a Budapest VIII., Rákóczi út 57. (Luther u. 1/B.)** szám alatti **34637/0/A/117** hrsz-ú, **42 m²** alapterületű utcai, fölszíni, nem lakás célú helyiség a vonatkozásában PKKB előtt folyamatban lévő 14.P.52.769/2013 számú perben a Rákóczi 57. számú Társasház peren kívüli egyezségi ajánlatát az alábbiak szerint:

- a) a felek közösen kérik a bíróságtól a per szüneteltetését,
- b) a per szüneteltetése alatt a társasház köteles saját költségén elvégezni a Budapest VIII., Rákóczi út 57. (Luther u. 1/b.) szám alatti, 34637/0/A/117 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú bérleményben található gázvezeték és a bérlemény alatti pincében található gáz alapvezeték közötti, mintegy 4 méter felszálló megszakított vezeték helyreállítását legkésőbb 2015. április 30-ig,
- c) a jelen határozat 1.) b) pontjában foglaltak maradéktalan teljesülése esetén az Önkormányzat eláll a kieső bérleti díj tekintetében 291.052,- Ft követeléstől.

2.) **felkéri** a Kisfalu Kft-t, hogy kössön megállapodást a Rákóczi 57. számú Társasházzal az 1.) pontban foglaltak szerint, amelyben a társasház kötelezettséget vállal a helyreállítás határidőben történő elvégzésére.

3.) **felkéri** a Kisfalu Kft-t, hogy a megállapodás aláírását követően kérje a peres eljárás szüneteltetését, és amennyiben a megállapodásban foglaltak nem teljesülnek, a per folytatását.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. december 8.

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. november 25.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

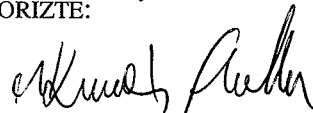
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

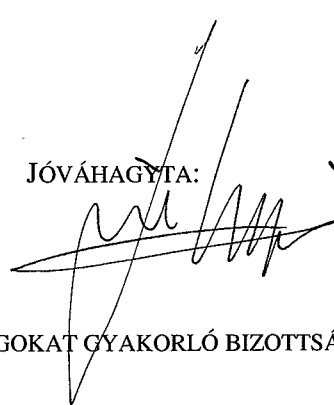

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 NOV 25.

JÓVÁHAGYTA:


A TULAJDONOSI JOGOKAT GYAKORLÓ BIZOTTSÁG ELNÖKE



Kisfalu Kft

B u d a p e s t

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felperesnek a Budapest VIII. Rákóczi út 57. Társasház alperes elleni perében a társasház saját költségén vállalná a felszálló vezeték megszakítását, helyreállítását, amennyiben az Önkormányzat eláll annak a pénzösszegnek a társasháztól való követelésétől, amelyet a gázszolgáltatás hiánya miatt az érintett helyiség bérlőjének a bérleti díjából elengedett. Erre a társasház egyezségi ajánlatot tett. Ezzel kapcsolatos álláspontom a következő.

Megjegyzem, a vezeték helyreállítása nem kis problémát jelent. Az elvágott vezeték az épület pincéjében található. Az ügy kapcsán a vezetéket az ÖHK munkatársaival megtekintettük, ahol elképesztő állapotokat találtunk. Az elhagyott pincében megsérült szennyvízvezeték miatt szennyvizet, hajléktalanok ott tartózkodása miatt fekáliát találtunk. Szörnyű bűz fogadott bennünket. Lehetséges, hogy e munkára - amennyiben a bíróság kötelezi a társasházat a helyreállítás térére - nem lesz kivitelező, amely ezt vállalja. Ha a társasház bevállalja a kivitelező keresésének a gondját. azt értékelni kell.

Megjegyzem még, a per elhúzódása és a végrehajtás lassúsága miatt az érintett helyiségnek hosszú ideig nem lesz gázfűtése. A bíróság döntését még végrehajtás során is nehéz lesz érvényesíteni, hiszen a gázvezeték javítása a gázszolgáltatás időleges kikapcsolását is jelenti, amely érinti a lakókat. Ezt további bonyodalmakat okoz. Ezt a társasház saját kivitelezésben könnyebben tudja elérni.

Tudomásom szerint a társasház nehéz gazdasági helyzetben van. A gázvezeték javítási munkái költségeinek viselésén túl az egyéb követelés kiegyenlítésére nincs anyagi fedezete. Ez a társasház működését nagyban megnehezíti. Így a követelés beszedése miatt a társasház a működéshez szükséges kiadásokat nem tudja teljesíteni.

A társasház anyagi helyzetére tekintettel - figyelembe véve az előbb leírtakat is - javaslom az egyezségi ajánlat elfogadását.

Budapest, 2014. november 25.

Tisztelettel:

Béhm Ügyvédi Iroda

Ügyint: dr. Béhm Lajos ügyvéd

1083 Budapest, Baross u. 119/A.

Dr. Béhm Lajos
ügyvéd