

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

54
.....!.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 13-i ülésére

Tárgy: Andráska László méltányossági kérelme a felhalmozott bérleti és használati díj elengedésére, továbbá bérbeszámítási megállapodás megkötésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Dér Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Air – Komplex Bt. (székhely: 1084 Budapest, Diószegi S. u. 34. I/11.; cégjegyzékszám: 01-06-749963; adószám: 21376452-2-42; képviselő: Andráska László Csaba vezető tisztségviselő) bérelte az Önkormányzat tulajdonát képező,

- **Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 15.** szám alatti, **369050/0/A/42** hrsz-ú, 19 m² alapterületű, utcai bejáratú pince szinten elhelyezkedő nem lakás célú helyiséget a 2002. július 10-én kelt 2003. március 12-én módosított határozott időre, 2008. március 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján, valamint a
- **Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/B.** szám alatti, **36078/0/A/27** hrsz-ú, 32 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás célú helyiséget a 2010. május 26-án kelt határozott időre, 2014. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján.

2013. január 10-én a Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 15. szám alatti helyiségre díjhátralék miatt jogi eljárást kezdeményeztünk, amelynek eredményeképpen végrehajtási eljárás indult.

A Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/B. bérleti jogviszonyát 2011. június 16-án, 2011. július 31. napjára Dr. Halász József közjegyző felmondta, amely után fizetési meghagyás kibocsátására került sor. A fizetési meghagyásra az adós ellentmondással élt, ezért az eljárás perré alakult. A peres eljárás során a Bt. képviselője, Andráska László hivatkozott az általa a helyiségekben elvégzett értéknövelő beruházásokra, amelynek tekintetében a bíróság az Önkormányzatnak adott helyt, megállapította, hogy a beszámításra a felek nem kötöttek előzetesen megállapodást, a költségek beszámítására nincs mód.

A helyiségeket 2013. március 18-án vették birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai.

2014. december 12-én a végrehajtó tájékoztatta Társaságunkat, hogy Az Air – Komplex Bt-nek lefoglalható, értékesíthető vagyontárgya nincs így a követelés jelen állás szerint behajthatatlan, az eljárás a Vht. 52. § d./ pontja alapján szünetel.

A fentiek alapján indult a Bt beltagja, Andráska László Csaba ellen a végrehajtási eljárás.

A végrehajtási költségeket az Önkormányzat megfizette.

Andrásk László Csaba kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben kéri az ellene indult végrehajtási eljárást visszavonását, és a tartozás méltányosságból történő elengedését, vagy az Air – Komplex Bt. által bérelt helyiségekben végzett értéknövelő beruházásaira megállapodás megkötését, és a költségek hátralékba történő beszámítását. Kérelmét az alábbiakkal indokolta:

- A Dugonics utcai helyiséget leromlott állapotban bérelte ki 2002 júliusában. A helység használhatóvá tételére bruttó 1.219.338,- Ft-ot költött.
- A Kőrís utcai helyiséget szintén leromlott állapotban bérelte ki 2010. május 20-án. A helység felújítása 1.028.100, Ft-ot fizetett ki.
- 2011 márciusában a Kőrís utcai helyiségbe betörtek, és a cég teljes szerszám készletét ellopták, amelynek értéke 2.400.000,- Ft volt.
- Az Air – Komplex Bt-nek 2008. óta 3,7 millió forintos „behajthatatlan” követelése van egy felszámolási ügy hitelezőjeként.
- A NAV az Air – Komplex Bt. folyószámláján 1.670.847,- Ft tartozást tart nyilván, de a megélhetését veszélyeztető végrehajtást nem kezdeményezett.
- Az Air – Komplex Bt. adószámát a NAV 2014 őszén felfüggesztette.
- [REDACTED] gyermeket nevel, [REDACTED] évesek, a [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- 2013 júniusa óta közalkalmazottként dolgozik.
- a XIX. kerületi lakásuk vásárlásához devizahitelt vett igénybe, amely 2015-ig nagy anyagi megterhelést jelentet a családjá számára.

A kérelemhez csatolt folyószámla kivonat tanúsága szerint a család átlagos havi jövedelme a legutóbbi 3 hónapban [REDACTED] Ft a hiteltörlesztésük, pedig [REDACTED] Ft. A hiteltörlesztés a forintosítás és a banki elszámoltatás után valószínűsíthető, hogy csökkenni fog.

A bérlemények felújításáról számlákat, illetve főkönyvi kivonatot nem csatolt be kérelméhez, így azok valóságos költsége nem ismerhető meg, illetve azok kifizetéséről, elszámolásáról nem rendelkezünk információkkal. A kérelmező csak egy általa készített összesítőt küldött meg kérelme bizonyítására.

A betöréssel okozott károk az Önkormányzatot nem terhelik. A bérlő a bérleti szerződés 19. pontja alapján a helyiségben található vagyontárgyakra, valamint a bérlő tevékenységéből eredő károkra köteles volt biztosítást kötni.

A Budapest VIII., Kőrís u. 3/b. szám alatti helyiségre kötött bérleti szerződés 21. pontja alapján „A Bérbeadó a Bérlő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérlő részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak.” A helyiség tekintetében ilyen megállapodás megkötésére nem került sor, a bérlő ilyen kérelmet a tulajdonos felé nem terjesztett elő.

A Budapest VIII., Dugonics u. 15. szám alatti helyiségre kötött bérleti szerződés 8. pontja szerint „Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó kifejezett hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munkálat ellenértékének térítésére nem tarthat igényt.”

A volt bérlő által befizetett óvadék összege mindkét helyiség vonatkozásában beszámításra került a hátralékba 2013. május hónapban.

2015. április 30. napjáig az Air – Komplex Bt. folyószámláján, a két helyiség vonatkozásában 416.464,- Ft használati díj, 32.328,- Ft személyszállítási díj hátralékot, 116.331,- Ft késedelmi kamattartozást és 105.091,- Ft végrehajtási költség tartozást, **összesen: 670.214,- Ft** hátralékot tartunk nyilván. Ebből a végrehajtás során behajtás alatt álló összeg 463.346,- Ft

tőke, 95.001,- Ft kamat, összesen: **601.673,- Ft**, továbbá a végrehajtó részére az adós által megfizetendő költségek 134.465,- Ft összegben.

A bíróság által megítélt tartozás és a helyiség leadásáig felmerült további használati díj és személyszállítási díj tartozás (101.777,- Ft) behajtására újabb végrehajtási eljárás keretében kerül sor.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 15. szám alatti 369050/0/A/42 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/R. szám alatti 36078/0/A/27 hrsz-ú 32 m² alapterületű nem lakás célú helyiségek vonatkozásában, az elvégzett beruházások kapcsán megállapodás kötését és annak beszámítását a tartozás ellenértékéként, mert a peres eljárás során a bíróság helyt adott az önkormányzat keresetének. A végrehajtási költség előleget az Önkormányzat már megfizette a végrehajtónak. Nem javasoljuk továbbá a tartozás méltányosság útján történő elengedését sem, mivel a benyújtott kivonatok alapján Andráska László részletekben eleget tud tenni fizetési kötelezettségének.

Amennyiben az Önkormányzat hozzájárulna a tartozás egy részének, vagy egészének elengedéséhez, úgy az elengedett összeg után EHO fizetési kötelezettsége keletkezne.

A volt bérlő nem tett meg mindent annak érdekében, hogy az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásának összegét minimalizálja, mivel a helyiséget a felmondást követően nem adta vissza az Önkormányzat birtokába, így használati díj címén további fizetési kötelezettségeket teremtett, amely kötelezettségének nem tett eleget.

Az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy a követelése és a megelőlegezett végrehajtási költség megtérüljön.

II. A betérjesztés indoka

A követelésről való lemondás engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzatnak megtérül a követelése, valamint megtérül a megelőlegezett végrehajtási költség, amennyiben elengedésre kerül sor, úgy a kintlévőségek nem folynak be, illetve az Önkormányzatnak további fizetési kötelezettségei merülnek fel az EHO fizetés kapcsán.

A végrehajtási eljárás költségeit az eljárás során az adós fizeti meg.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati 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 BH2000. 70. számú legfelsőbb bírósági határozat szerint „Helyiségbérletnél a bérlő által az ingatlanon alkalmazott ráfordításokat (beruházásokat), csak az erre vonatkozó külön megállapodás szerint köteles a bérbeadó – szerződés megszűnésekor – megtéríteni.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 41. §-ának (1) bekezdése szerint, ha a bérlő elfogadja az e fejezetben foglalt feltételeket és a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíttathatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján.

A (2) bekezdés a.) pontja szerint a bérbeszámítás feltételei a következők: a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 22. § (1) b) pontja alapján a követelésekről való – részben vagy egészben történő – lemondásra 20 millió Ft egyedi értékhatárig – a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult. A (2) bekezdés szerint a követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a.) a vagyonügylet 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.

A 2013. évi V. törvény (Ptk.) 3:154. § alapján a betéti társaság (bt.) létesítésére irányuló társasági szerződés megkötésével a társaság tagjai arra vállalnak kötelezettséget, hogy a társaság gazdasági tevékenységének céljára a társaság részére vagyoni hozzájárulást teljesítenek, továbbá legalább az egyik tag (a továbbiakban: beltág) vállalja, hogy a társaságnak a társasági vagyon által nem fedezett kötelezettségeiért a többi beltaggal egyetemlegesen köteles helytállni.

A magánszemélyek részére elengedett követelés (elmaradt bérleti díj, kamat) tárgyában a Polgármesteri Hivatal megkérte a NAV állásfoglalását. A NAV 2012. november 10-én kelt állásfoglalása alapján: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 4. § (2) bekezdése szerint bevétel a magánszemély által bármely jogcímen és bármely formában – pénzben és/vagy nem pénzben – mástól megszerzett vagyoni érték. Nem pénzben megszerzett bevételnek minősül különösen az elengedett, átvállalt tartozás. Ennek megfelelően annak a magánszemélynek, akinek az önkormányzat irányába fennálló tartozását elengedik, személyi jövedelemadó köteles bevétele keletkezik, amelynek összege megegyezik az elengedett tartozás összegével. Az elengedett tartozásról a tartozást elengedő kifizetőnek adóalapot, az adóalap-kiegészítést és adóelőleget kell megállapítania, a juttatás értékéről és a fizetendő adóelőlegről adóigazolást kell kiadnia a magánszemély részére, valamint az adóhatóság részére bevallást kell benyújtania. Az önkormányzatot, mint kifizetőt az elengedett tartozáson felül 27 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás (Eho) fizetési kötelezettség is terheli.

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) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 15. szám alatti, 369050/0/A/42 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/B. szám alatti, 36078/0/A/27 hrsz-ú, 32 m² alapterületű nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a hátralék elengedéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 13.

- 2) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 15. szám alatti, 369050/0/A/42 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/B. szám alatti, 36078/0/A/27 hrsz-ú, 32 m² alapterületű nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a volt bérlő által végzett értéknövelő beruházás kapcsán megállapodás megkötéséhez, és az elvégzett munkálatok értékének hátralékba történő beszámításához.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2015. május 4.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE