

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.24. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: Engedményezési szerződés jóváhagyása

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Szerényi-Nánási Emőke irodavezető
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:

A Budapest VIII., Stáhly u. 2/a. szám alatti, 36437/12/A/1 helyrajzi számú, 1672 m² alapterületű, 44081/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező helységcsoport tulajdonosa a Józsefvárosi Önkormányzat, bérlője pedig a Színház és Filmművészeti Egyetem (Budapest VIII., Vas u. 2/c.).

Az Egyetem által bérelt helyiségegyüttes fűtését a társasház tulajdonában álló gázkazánnal a Budapest VIII. Stáhly u. 2/A. Társasház biztosítja, az egész épület központi fűtéssel rendelkezik. A fűtési díjat a társasház elszámolása alapján a bérlőnek kell fizetni. A fűtődíj elszámolása és fizetése tekintetében a bérlő és a társasház között elszámolási vita alakult ki. Az elszámolási vita miatt a Társasház fizetési meghagyást nyújtott be Józsefvárosi Önkormányzat, mint a helyiségegyüttes tulajdonosa ellen, amely ellentmondás miatt perré, és a Fővárosi Törvényszéken 21.P.27.931/2010. ügyszám alatt folyik. A fizetési meghagyás, illetve a per alapja nem közös költség tartozás, hanem az 1. számú albetét bérlőjének, a Színház és Filmművészeti Egyetem fűtődíj megfizetésének elmaradása. A 189/1998. (XI. 23.) Kormányrendelet értelmében a bérleményként hasznosított helyiségek fűtési díját a bérlő köteles megfizetni, a tulajdonosnak csupán mögöttes felelőssége van. A per lezárása érdekében a Társasház, az Önkormányzat képviseletében Társaságunk és a bérlő között az egyeztetések folyamatosak voltak.

A 2011. április 12-i tárgyaláson a felperes a keresetét 1.171.996,- Ft-ban állapította meg, mert a bérlő (aki a perben beavatkozóként részt vesz) időközben törlesztett a tartozásából.

A 2013. május 2-i tárgyaláson a bíróság meghallgatta Pünkösdi Lászlót, a bérlő főmérnökét, aki ismeretette a fűtési elszámolás addigi gyakorlatát.

Az évek során a felperes Társasház többször módosította a követelés összegét, hivatkozva a fűtési díj elszámolási módján történő módosítására.

A 2014. június 3-i tárgyaláson a Törvényszék igazságügyi energetikai szakértőt rendelt ki, aki a 2006-2010. évek közötti fűtési időszakok fűtés elszámolását vizsgálta. Az igazságügyi szakértő által készített igazságügyi szakértői vélemény alapján kimutatható, hogy a bérlő a 2006-2007-es és a 2009-2010-es fűtési időben 2.887.989,- Ft túlfizetést (kötelezettség és befizetés közötti különbség) teljesített, míg 2007-2008, 2008-2009 és 2009-2010. fűtési időben összesen 1.152.999,- Ft hátralékot halmozott fel.

Közben a Törvényszék a szakértőt a szakvéleménye kiegészítésére hívta fel. A szakvélemény kiegészítése során a túlfizetés és a hátralék összege változhat.

Felperes a követelését ismételten módosította, és 976.551,- Ft és járulékaiban határozta meg. Az alperes, Józsefvárosi Önkormányzat, beavatkozó Színház- és Filmművészeti Egyetem, a szakértői vélemény által megállapított, a Színház- és Filmművészeti Egyetem által teljesített 2.887.989,- Ft túlfizetésből az alperes leszállított követelésében megállapított 976.551,- Ft erejéig kíván beszámítással élni. A pénzügyi tartzakciók (a követelés/beszámítás) eredményes lebonyolítása érdekében a 2015. február 24-i tárgyaláson a Törvényszék az engedményezési szerződés megkötését

javasolta a Színház- és Filmművészeti Egyetem, mint engedményező és a Józsefvárosi Önkormányzat mint engedményes között.

A szerződő feleknek az engedményezési szerződésben az alábbiakról kellett megállapodni:

- az engedményező (bérlő) az engedményesre (tulajdonos) engedményezi a 2.887.989,- Ft túlfizetésből eredő követelését, valamint annak kamatait.
- az engedményes a perben 1.152.999,- Ft tekintetében beszámítási igényt terjeszt elő, és viszontkeresetben követeli a társasháztól a jelen megállapodásban engedményezett 2.887.989,- Ft és az 1.152.999,- Ft hátralék különbözete, azaz 1.734.990,- Ft megfizetését. A beszámítási igény és a viszontkeresete összegét megváltoztatja, amennyiben a szakértő a szakvéleményben szereplő összegeket a per során módosítja.

Az engedményező a perben az engedményes oldalán beavatkozóként vesz részt.

A Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft. (a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogelődje) között létrejött, 2014. január 1. napjától hatályos vagyongazdálkodási szerződés 42. pontja alapján az Engedményezési Szerződést a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, mint tulajdonos és engedményes nevében aláírta a Kisfalu Kft. igazgatója, Kovács Ottó, a Színház- és Filmművészeti Egyetem részéről, mint engedményező a Vonderviszt Lajos kancellár.

A Fővárosi Törvényszéken 21.P.27.931/2010/66. számú folyamatban lévő perben a 2015. június 30-án megtartott tárgyaláson a bíróság felhívta az alperest (Józsefvárosi Önkormányzatot), hogy csatolja „...azon okiratát, amely igazolja, hogy dr. Kocsis Máté, a Józsefvárosi Önkormányzat polgármestere az engedményezési szerződést aláírta, illetőleg jóváhagyta, hogy a Kisfaludy Vagyonkezelő Kft. az engedményezési szerződést az alperes képviselőjeként aláírja...”

A jogi képviselő csatolta a megkötött Vagyongazdálkodási szerződést, amelyre kérte az eljáró bíró, hogy a megállapodást a polgármester utólag hagyja jóvá, tekintettel arra, hogy az engedményező részéről a képviselővel megbízott kancellár írta alá azt.

Előzőek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy hagyja jóvá a megkötött megállapodást és kérje fel a polgármestert a megkötött megállapodás kézjegyével történő ellátására.

II. A betérés indoka:

A Fővárosi Törvényszék által kért nyilatkozatok megtételéhez szükséges döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az engedményezési szerződés megkötésével a Társasház és az Önkormányzat, valamint a bérlő között évek óta tartó fűtéselszámolási vita rendezésre kerül.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet:

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati 17. § (1) bekezdés c) pontja szerint a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló „... az engedményezés...” illetve a d) pontja szerint „...a vagyoniügyletekkel összefüggő per indításával, per vitelével és megszüntetésével kapcsolatban, ha a pertárgy értéke 100 millió forintot nem haladja meg”.

A 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 döntését kérni bármely ügyben.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az ügygel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1.) jóváhagyja, hogy a Budapest VIII. ker., Stáhly u. 2/a. számú Társasház felperes és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat alperes között a Fővárosi Törvényszéken 21.P.27.931/2010/66. számon folyamatban lévő, fűtés díj elszámolás és megfizetés tárgyú perben, a Budapest VIII., Stáhly u. 2/a. szám alatt, 36437/12/A/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, a 2015. április 13-án a Színház- és a Filmművészeti Egyetem és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáról Kisfalu Kft. (a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogelődje) által megkötött engedményezési szerződést. A Színház és Filmművészeti Egyetem a per jogerős befejezése után a társasház részére köteles megfizetni az ítéletben megállapított hátralékot és annak esetleges kamatait, továbbá köteles megtéríteni az Önkormányzat részére a per befejezésekor az Önkormányzatot esetlegesen terhelő perköltséget az ügyvédi munkadíj kivételével.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 31.

2.) felkéri a polgármestert hogy szükség esetén a Fővárosi Törvényszéken 21.P.27.931/2010/66. számon folyamatban lévő perben, a 36437/12/A/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a 2015. április 13-án, a Színház- és a Filmművészeti Egyetem és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáról Kisfalu Kft. (a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogelődje) által megkötött engedményezési szerződés utólagos aláírásra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. július 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: SZERÉNYI-NÁNÁSI EMŐKE IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

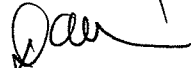
ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető 2015 JÚL 22.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA 2015 JÚL 22.
JEGYZŐ


SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Engedményezési szerződés

amely

- a Színház- és Filmművészeti Egyetem (1088 Budapest, Vas u. 2/c. képviseli: Vonderviszt Lajos kancellár) mint engedményező (a továbbiakban: engedményező) és
- a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) mint engedményes nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2. képv: Kovács Ottó igazgató) (a továbbiakban: engedményes)

(együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az engedményező bérlő az engedményestől az engedményes tulajdonában levő, Budapest VIII. Stáhly u. 2/A. alatti helyiségegyüttest (a továbbiakban: helyiségegyüttes). A helyiségegyüttes fűtését az épületben levő gázkazánnal a Budapest VIII. Stáhly u. 2/A. Társasház (a továbbiakban: társasház) biztosítja. A fűtési díjat a társasház elszámolása alapján az engedményező fizeti. A fűtődíj elszámolása és fizetése tekintetében a társasház, az engedményező és az engedményes között elszámolási vita alakult ki. Az elszámolási vita miatt a társasház keresetet nyújtott be az engedményes, mint a helyiségegyüttes tulajdonosa ellen, amely per a Fővárosi Törvényszéken 21.P.27.931/2010. ügyszám alatt folyik. Az engedményező a perben az engedményes oldalán beavatkozóként vesz részt.
- 2./ A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Fővárosi Törvényszék az 1./ pontban említett perben igazságügyi szakértőt rendelt ki. Az igazságügyi szakértő által készített igazságügyi szakértői vélemény alapján kimutatható, hogy az engedményező a 2006-2007-es és a 2009-2010-es fűtési idényben 2.887.989 Ft túlfizetést teljesített, míg 2007-2008, 2008-2009 és 2009-2010. fűtési idényekben összesen 1.152.999 Ft hátralékot halmozott fel.
- 3./ A szerződő felek megállapodnak abban, az engedményező az engedményesre engedményezi a 2./ pontban szereplő 2.887.989 Ft túlfizetésből eredő követelését, valamint annak kamatait. Az engedményes az engedményezést elfogadja.
- 4./ A szerződő felek rögzítik, a bíróság a szakértőt a szakvéleménye kiegészítésére hívta fel. A szakvélemény kiegészítése során a túlfizetés összege változhat. A szerződő felek megállapodnak abban, a 3./ pontban meghatározott engedményezett összeg a szakértő, ill. a szakértői vélemény alapján a bíróság által megállapított túlfizetés és annak kamataira változik.
- 5./ A szerződő felek megállapodnak abban, az engedményes a perben 1.152.999 Ft tekintetében beszámítási igényt terjeszt elő, és viszontkeresetben követeli a társasháztól a jelen megállapodásban engedményezett 2.887.989 Ft és az 1.152.999 Ft hátralék különbözete, azaz 1.734.990 Ft megfizetését. A beszámítási igény és a viszontkeresete összegét megváltoztatja, amennyiben a szakértő a szakvéleményben szereplő összegeket a per során megváltoztatja.
- 6./ A szerződő felek megállapodnak, hogy az engedményes viszontkeresete alapján a bíróság által az engedményes javára megítélt összeget és kamatait – azt követően, hogy a társasház

azt az engedményes részére megtéríti, vagy az engedményes levonja a társasháznak fizetendő közös költségből – az engedményező által a jövőben fizetendő bérleti díjba betudják úgy, hogy az engedményező az engedményezett összeg és kamataival csökkentett bérleti díjat fizet.


7./ Az engedményező tudomásul veszi, amennyiben a bíróság a viszontkereseti kérelmet elutasítja, 2007-2008, 2008-2009 és 2009-2010. fűtési idényekben az igazságügyi szakértő által megállapított összesen 1.152.999 Ft hátralékot és annak esetleges kamatait – amely összeg a per során változhat – a per jogerős befejezése után a társasház részére köteles megfizetni.

8./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy – mivel a perre az engedményező által használt fűtés kapcsán került sor – az engedményező az engedményest a per befejezésekor esetlegesen terhelő perköltséget – az ügyvédi munkadíj kivételével – az engedményesnek megtéríti.


9./ A jelen engedményezési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. 6:193.-6:201. §-ai az irányadók.

Budapest, 2015. április 13.

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
4.


.....
Színház- és Filmművészeti Egyetem
képviseli: Vonderviszt Lajos kancellár
engedményező




.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
Képviseli: Kisfalu Kft
Kovács Ottó igazgató
engedményes

Handwritten mark