

Előterjesztő: Kisfalu Kft

33.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2012. december 17-i ülésére

Tárgy: A Quality Alfa Bt bérleti díjhátralék elengedési kérelme a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

A Quality Alfa Bt (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 112. cégjegyzék szám: 01-06-015226 képviselő: Vuksitz Gyula ügyvezető) volt a bérelője a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti (hrs.: 35314/0/A/21), 51 m² alapterületű, utcai, pincszinti helyiségnek az 1993. július 07-én kelt határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés tanúsága szerint. A bérleti szerződés megkötésekor óvadékot nem fizetett. A bérleti szerződést díj hátralék miatt 2008. május 31. napjára felmondtuk. A helyiség jelenleg is a Quality Alfa Bt birtokában van.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktár helyiségként szerepel.

A Quality Alfa Bt kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a bérleti/használati díjhátralékának elengedése kapcsán. Kérelmében leírta, hogy a helyiségben a tevékenységet csak a helyiség felújítása (elektromos hálózat kiépítése, biztonságos betonlépcső készítés, falak szigetelése, ablakok cseréje biztonsági ajtó beszerelése) után tudta megkezdeni. A felújítást a társaság saját erőből fizette. A helyiséget 2004. óta sorozatos beázások, talajvíz és a ház felújítása miatt nem tudta használni. A raktárban tárolt gépek és alkatrészek 60 %-a tönkrement.

2004. augusztus 5-én a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft munkatársai megállapították, hogy a helyiségben csörepedés következtében az alábbi munkálatokat kell elvégezni:

- Elektromos vezetékek felülvizsgálata, javítása
- Oldalfalak és mennyezet helyreállítása és festése.

2008. február 7-én kelt jegyzőkönyv tanúsága szerint a bérelő hozzájárult a helyiség dúcolásához.

2008. április 14-én bérleti díjhátralék miatt a bérleti szerződést felmondtuk és 2008. augusztus 7-én a megbízott ügyvédi irodától jogi eljárás megkezdését kértük. Az ügyvédi iroda a Kisfalu Kft-vel történő egyeztetést követően peres eljárást – a hasonló ügyekben kialakult bírósági ítélezési gyakorlatra tekintettel - nem indított. E döntésnél figyelembe vette azt a körülményt is, hogy a Dankó u. 20. szám alatti 49 m² alapterületű helyiség bérelője (Halápi Istvánné) ellen indult per során is már kiderült, hogy a házban a helyiségek használhatósága vitatott, mivel a bérbeadó a Lakástörvényben meghatározott szavatossági kötelezettségének nem tett eleget.

2008. október 21-én kelt állapotörögzítő jegyzőkönyvben megállapítást nyert, hogy a bérelő a helyiséget nem tudja használni a 2004-ben történt beázások miatt. A helyiséget aládúcolták. A helyiségben gázóra, villanyóra volt.

2012. március 13-án az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai ismételt ellenőrzésük során megállapították, hogy a 2004-es beázás után a helyiség állapota romlott, és kb. két éve a bérelő a RÉV 8 Zrt rendelkezésére bocsátotta a helyiség kulcsait másfél év időtartamra azzal, hogy a szükséges munkálatokat (gázvezeték, szennyvízvezeték kiépítése) elvégezzék. Jelenlegi állapotában a helyiség raktárként használható. A helyiségben jelenleg vízóra, gázóra, villanyóra nincs, ezek felszerelési költsége az Önkormányzatot terheli.

2012. április 19-én kértük a Rév8 Zrt tájékoztatását arról, hogy mely időszakban volt birtokukban a helyiség kulcsa. A Rév8 Zrt 2012. szeptember 4-én kelt tájékoztatása szerint a Dankó u. 20. szám alatti lakóépület valamennyi lakójának kiköltöztetése 2010. május 31-ig megtörtént. Az épület felújítása 2011. május 16-án befejeződött. A jegyzőkönyvben szerepel, hogy 2012. március 13-án zárcsere történt, ezért a kulcsok a fenti időponttól a bérlőnél vannak.

A 2012. október 03-án készült bérleményellenőrzés és állapotfelmérés értelmében a 35314/0/A/21 hrsz-ú pince és a 35314/0/A/23 hrsz-ú földszinti helyiség használat, üzemeltetés szempontjából összefügg, a pinceszinti helyiség elektromos áram és gázellátása is a földszinti helyiségből van kialakítva. Önálló üzemeltetés esetén leválasztás szükséges. A helyiség jelenleg rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a használatra alkalmassá tételéhez a bérbeadót terhelő munkák becsült értéke 700.000,- Ft + Áfa, a bérlőt terhelő munkák becsült értéke 300.000,- Ft.

A Quality Alfa Bt 2012. október 31-én kelt kérelmében arról nyilatkozott, hogy a helyiség használatra alkalmassá tételéhez felbecsült költségek alapján a helyiséget inkább vissza kívánja adni.

Nyilvántartásunk szerint a Quality Alfa Bt 2012. november 30-ig 1.054.063,- Ft bérleti/használati + közüzemi díjhátralékot halmozott fel. A bérlő a bérleti díjakat 2007. január óta nem fizette meg.

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Kt. – 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 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.

A helyiség használhatóságának biztosítása a bérbeadó feladata, ezért a bérlő rajta követelheti kárának megtérítését is. Ebben az esetben a helyiség használhatóságának biztosítása az Önkormányzat feladata, így a kártérítési kötelezettség is az Önkormányzatot terheli.

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.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a Quality Alfa Bt 1.054.063,- Ft bérleti/használati + közüzemi díj előírásának törlését 2007. január 1-től a 2012. november 30-ig a helyiség használhatatlansága miatt, azzal a feltétellel, hogy a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiséget adja vissza a tulajdonos birtokába. A bérleti/használati díj előírásának törlése 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. Jelen esetben a bérlő 2010. május 31-től 2011. május 16-ig a házon végzett felújítási munkák miatt nem is volt birtokon belül.

Más ügyben már megszületett bírói döntés alapján feltételezhető, hogy a bíróság – a helyiség használhatatlansága miatt – a teljes bérleti/használati díj követelés törlése mellett dönt.

Amennyiben nem járul hozzá a Tisztelt Bizottság a bérleti/használati + 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 jogtalanul követelt bérleti/használati díj összegét, hanem az ezen az időszak alatt kiesett bevételeit és annak kamatait is érintheti, valamint a költséget is az Önkormányzatnak kell állnia.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, tekintve, hogy az Áfa törvény 77.§ (1) bekezdésének b) pontja értelmében az adó alapja utólag csökken, ha a teljesítést követően az ügylet hibás teljesítése jogcímén a jogosult ár- vagy díj leszállítást kap.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság hozzájárul a bérleti/használati + közüzemi díj törléséhez az Áfa törvény fent hivatkozott rendelkezése értelmében helyesbítő számla kiállításával a már kiállított bérleti díj számlák érvényteleníthetők.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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) tekintettel arra, hogy a bérbeadó nem szerződésszerűen teljesített hozzájárul a Quality Alfa Bt által bérelt/használt Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti (hrs.: 35314/0/A/21), 51 m² alapterületű, utcai, pincszinti helyiség bérleti/használati + közüzemi díj előírásának törléséhez 2007. január 01-től 2012. december 31. napjáig.
- 2) az előírás törlésének feltétele, hogy a Quality Alfa Bt a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiséget adja vissza a tulajdonos birtokába.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

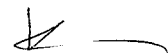
Határidő: 2012. december 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2012. december 10.

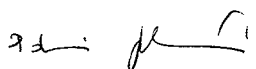
Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

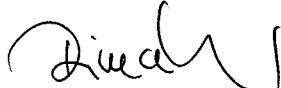
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

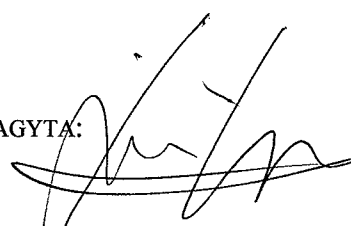
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE