

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: 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 volt a bérlője a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti (hrsz.: 35314/0/A/23), 49 m² alapterületű, utcai, földszinti helyiségnek a 1985. május 22-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 Halápi Istvánné birtokában van.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet helyiségként szerepel.

kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a bérleti díjhátralékának elengedése kapcsán. Kérelmében leírta, hogy a helyiséget 1985 májusától bérlti. A helyiségben a tevékenységet csak a helyiség teljes felújítása (elektromos hálózat kiépítése, gázvezeték kiépítése, WC kézmosó kialakítása) után tudta megkezdeni. A felújítást saját erőből fizette. A helyiséget 2004. óta sorozatos beázások miatt (fa fődém van) és a ház felújítása miatt nem tudta használni.

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

- Elektromos vezetékek felülvizsgálata, javítása
- Galéria padlószőnyeg cseréje (15 m²)
- Oldalfalak és mennyezet helyreállítása és festése (40 m²)

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

2008. április 14-én bérleti díjhátralék miatt a bérleti szerződést felmondtuk és 2008. augusztus 7-én a megbízott ügyvédi irodától a jogi eljárás megkezdését kértük. Az ügyvédi iroda megindította a peres eljárást.

a tárgyalás során elmondta, hogy a helyiséget nem tudja a fenti okok miatt használni és kérte, hogy a hátralékát töröljük, valamint biztosítsunk részére cserehelyiséget. A tárgyaláson mindkét fél kérte az eljárás szünetelését. A peres eljárás 2009. október 14. napján megszűnt, és az erről szóló végzés 2009. november 21. napján jogerőre emelkedett.

2008. október 21-én kelt állapotörögzítő jegyzőkönyvben megállapítást nyert, hogy, a bérlő a helyiséget nem tudja használni a 2004-ben történt beázások miatt. A helyiséget aladúcolták.

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 bérlő a Rév8 Zrt rendelkezésére bocsátotta a helyiség kulcsait azzal, hogy a szükséges munkálatokat (gázvezeték, szennyvízvezeték kiépítése) elvégezzék. Jelenlegi állapotában a helyiség használhatatlan, teljes felújítás, valamint a helyiséghez tartozó közműcsatlakozások (elektromos fővezeték bekötése a mérőórához, gázmérőóra csatlakoztatása a méretlen gázvezetékhez, vízhálózat csonktól történő kiépítése a berendezési tárgyakhoz) biztosítása szükséges.

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 1.150.000,-Ft + Áfa, a bérlőt terhelő munkák becsült értéke 190.000,- Ft.

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 2012. november 30-ig 4.038.297,- Ft bérleti/használati + közüzemi díjhátralékot halmozott fel. A bérlő a bérleti díjakat 2007. február 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 4.038.297,- Ft bérleti/használati + közüzemi díj előírásának törlését 2007. február 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 ítélné, mely nem csak a köztük fennálló jogviszony idejére jogtalanul követelt bérleti/használati díj összegét,

hanem az ezen az időszak alatt kiesett bevételét és annak kamatait is érintheti, valamint a perköltséget 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 szerződés szerűen teljesített hozzájárul a által bérelt/használt Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti (hrs.: 35314/0/A/23), 49 m² alapterületű, utcai, földszinti helyiség bérleti/használati + közüzemi díj előírásának törléséhez 2007. február 01-től 2012. december 31. napjáig.
- 2) az előírás törlésének feltétele, hogy a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiséget adja vissza a tulajdonos birtokába.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

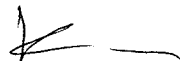
Határidő: 2012. december 24.

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:

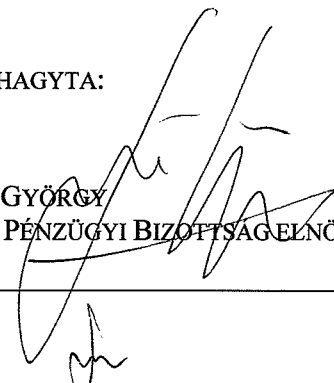

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2012.12.11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE