

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42
.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 4-i ülésére

**Tárgy: A Quality Alfa Bt bérleti díjelőírás törlési 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

Melléklet: 2 db

Tisztelt Bizottság!

A Quality Alfa Bt (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 112. cégjegyzék szám: 01-06-015226 képviselő: Vuksitz Gyula ügyvezető) volt a bérlője a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti (hrs.: 35314/0/A/21), 51 m² alapterületű, utcai, pinceszinti helyiségnek az 1993. július 07-én kelt határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés tanúsága szerint. A helyiséget a bérlő raktár céljára vette bérbe. 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 raktárhelyiségként szerepel.

A Quality Alfa Bt kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a bérleti/használati díjhátralékának törlése 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.

A Tisztelt Bizottság a kérelmet a 2012. december 17-én tárgyalta, azonban az előterjesztést visszavontuk, tekintettel arra, hogy a Rév8 Zrt tájékoztatásával kiegészítésre került, melyet az előterjesztéshez mellékelünk.

2004. augusztus 5-én a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft munkatársai megállapították, hogy a helyiségben csőrepedés 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 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 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 bérlője (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 állapotrögzítő jegyzőkönyvben megállapítást nyert, hogy a bérlő 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 bérlő a Rév8 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 Magdolna Negyed Program II. keretében a projekt benyújtása előtt az épület felmérésekor számítani kellett volna arra, hogy mivel az épületen belüli vezetékek nem felelnek meg a hatályos szabványoknak, és a nem lakás célú helyiségekben ezek felújítása az EU támogatás terhére nem számolható el, erre a célra külön keretet önerőből kell biztosítani az Önkormányzatnak. A bérbe adott helyiségek esetében a helyiséget legalább a birtokbavételkori állapotban kell a bérlő részére visszaadni, ami a korszerűsítések elmaradása miatt nem lehetséges. A megfelelő állapot elérése az Önkormányzat részéről anyagi ráfordítást igényel.

A Rév8 Zrt 2013. január 4-én kelt tájékoztatása szerint a Dankó u. 20. szám alatti házban az épület kiürítése alatt és után nagy mértékű rongálás történt, amelynek az elhárítására az Önkormányzat 40 millió forintot biztosított önerőből, mert azt sem lehetett az EU felé elszámolni. Az Önkormányzat által biztosított keretbe a nem lakás célú helyiségek nem kerültek bele, mivel csak a lakásokkal foglalkoztak e tekintetben.

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 2013. február 28-ig 1.102.642,- 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.

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 bérleti/használati + közüzemi díj előírásának törlését 2007. január 1-től a 2013. február 28-ig a helyiség használhatatlansága miatt, azzal a feltétellel, hogy a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a helyiséget adja vissza a tulajdonos birtokába, továbbá a bérleti díjelőírás törlésének feltétele, hogy a Quality Alfa Bt képviselője ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban (melléklet) nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímén – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a mellékelt megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.

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 dönthet.

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 esetlegesen jogtalanul követelt bérleti/használati díj összegét, hanem az ezen az időszak alatt kiesett bevételét és annak kamatait is érintheti, valamint pervesztés esetén 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) hozzájárul a Quality Alfa Bt által bérelt/használt Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti (hrsz.: 35314/0/A/21), 51 m² alapterületű, utcai, pinceszinti helyiség bérleti/használati + közüzemi díj előírásának törléséhez 2007. január 01-től 2013. február 28. napjáig, azzal a feltétellel, hogy a Quality Alfa Bt a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a mellékelt megállapodást megkötöti.
- 2) felkéri a Kisfalu Kft-t a mellékelt megállapodás aláírására.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. március 11.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. február 25.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



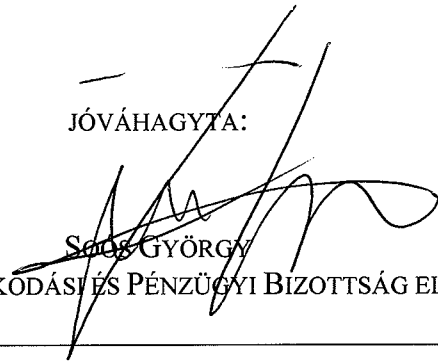
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 FEBR 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SZÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 15.
Telefon: 788-1344 Fax: 788-1374
Telephely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.
Telefon: 459-2218 Fax: 459-2136
E-mail: rev8@rev8.hu

Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tájékoztató

Tárgy: MNP II / Dankó utca 20. épületfelújítás / Üzlethelyiségek

A Dankó utca 20. szám alatti önkormányzati bérház felújítása keretében - miként az a többi önkormányzati projektház esetében is történt -, a lakhatási feltételek javítását célzó felújítási munkálatok voltak elszámolhatók az Európai Unió támogatás (90%-os) terhére.

A vállalkozási szerződést az önkormányzat a közbeszerzési eljárás nyertes kivitelezővel (Míves Kft.) 2010. október 26-án írta alá. Tekintettel arra, hogy a felújítási munkák részleges födémcserét írtak elő, az épületből a bérlőket átmenetileg ki kellett költöztetni, amelyet Rév8 Zrt. 2010. május 31-i határidő előtt közel 1 év alatt valósított meg.

A két érintett üzlethelyiség bérlőinek elhelyezése nem Rév8 Zrt feladata volt. Az üzlethelyiségek felújítása nem képezte a felújítás tárgyát. A felújítás természetesen érintette a helyiségeket is, amelyek az alábbiak voltak:

- a földszinti helyiség mennyezeti közbenső födémének részleges cseréje/megerősítése valósult meg;
- az alap, valamint a víznyomó, és szennyvíz vezetékek cseréjére került sor, amelyek átmennek a helyiségek falazatán;
- az erősáramú fővezeték cseréje új bekötést eredményezett;
- a gáz alap és felszálló vezetékek cseréje szintén új bekötéseket eredményezett;

A falazatokat, mennyezetet érintő munkálatok helyreállítását a kivitelező elvégezte, azonban az elektromos és gépészeti hálózatok be-/ és visszakötése nem volt lehetséges, ugyanis a helyiségen belüli mért vezetékrendszerek nem felelnek meg a hatályos előírásoknak, ezért sem az elektromos áram, sem a gázszolgáltatás helyreállítása nem lehetséges a mért hálózatok felújítása, valamint a mérőórák cseréje nélkül. A víz mellékmérők kiépítése szintén csak a lakások esetében valósult meg.

Amennyiben igazolható, hogy a bérlő a Kisfalu Kft előterjesztésében szereplő felújítási munkálatokat maga végezte el korábban (többek között a közműcsatlakozások kiépítését is), akkor támogatható a felújítás előtt felhalmozott bérleti díjhátralék elengedése annak fejében, hogy bérlő átvállalja a bérlemény közműellátásának helyreállításának közvetlen (új, szabályos mérőhelyek kialakítása, mérőórák felszereltetése, egyéb díjak) és közvetett költségét (mért vezetékek szabályossá tétele, stb.) a bérbeadótól.

Budapest, 2013. január 3.

Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1084 Budapest, Mátyás tér 15.
A/G S Z A I I / 1 2 2 1 3 5 0 J
Bankszámla: 14100490-66944049-01000009
Csete Zoltán, min. ügyvezető

Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1084 Budapest, Mátyás tér 15.
A/G S Z A I I / 1 2 2 1 3 5 0 J
Bankszámla: 14100490-66944049-01000009
Horváth Dániel, prój. vez.

MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött

egyrésről: a **Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2. cégszáma: 01-09-265463, képvis: Kovács Ottó ügyvezető igazgató) (a továbbiakban: **Bérbeadó**);

másrészről:

Cégnév: **Quality Alfa Bt.**
Cégjegyzékszám: 01-06-015226
Adószám: 28116912-2-42
Székhely: 1082 Budapest, Baross u. 112
Képv. eljár: Vuksitz Gyula üzletvezetésre jogosult tag

mint volt **Bérlő** (a továbbiakban: volt Bérlő, együtt: szerződő felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Quality Alfa Bt volt a bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti (hrsz.: 35314/0/A/21), 51 m² alapterületű, utcai, pinceszinti helyiségnek az 1993. július 7-én kelt határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződést bérleti díjhátralék miatt a Bérebadó 2008. május 31. napjára felmondta. A helyiséget jelenleg is a volt Bérlő tartja birtokában.
- 2./ A volt Bérlő előadja, hogy bérleti- és használati díjhátraléka annak okán halmozódott fel, hogy a bérleményben 2004. évtől kezdődően olyan állagromlás következett be, mely a helyiség rendeltetésszerű használatára kihatással volt, és annak kijavítása a bérbeadó szavatossági kötelezettségébe tartozott volna, illetőleg a bérleményt huzamosabb ideig az Önkormányzat megbízásából eljáró Rév8 Zrt tartotta birtokában a Magdolna Negyed II. európai uniós támogatású projekt kivitelezése érdekében.
- 3./ Az Önkormányzat a bérlő szavatossági igényének jogalapját elismeri és annak ellentételezéseként a Ptk. 424. § (1) bek. alapján alkalmazandó Ptk 306. § (1) bek. b.) pontja szerint *hibás teljesítés miatti árleszállítás* címén a volt bérlő 2007. január 1. napjától 2013. február 28. napjáig felhalmozódott 1.102.642,- Ft összegű bérleti-, használati- és közüzemi díj tartozást törli, az alábbi feltételekkel:
 - a.) A volt bérlő az 1./ pontban körülírt bérleményt a jelen megállapodás aláírását követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve, a jelenlegi műszaki tartalommal a Bérbeadó képviselője részére átadja, és
 - b.) A volt bérlő az 1./ pontban meghatározott bérleti jogviszonyból, illetőleg az azzal összefüggésbe hozható más ténybeli és jogi alapból eredően az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a jelen okirat aláírásával kifejezetten lemond, tekintettel arra, hogy ezen esetleges igényeinek értékarányos és méltányos ellenértékeként tekint a jelen pontban részletezett árleszállításra.
- 4./ A jelen megállapodás aláírói kijelentik, hogy annak megkötésére jogosultak.

5./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2013.

.....
Bérbeadó képviselője
Kisfalu Kft

.....
volt **Bérlő**
Quality Alfa Bt.
/képv.: Vuksitz Gyula/

Ellenjegyezte:

Ügyvéd