

Előterjesztő: Kisfalu Kft

25. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 25-i ülésére

Tárgy: Ónodi Sándor bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. Luther u. 1/A. (Rákóczi út 57.) szám alatt bérelt, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet 1 db

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Luther u. 1/A (Rákóczi út 57.)** szám alatti 34637/0/A/117 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás célú helyiség.

Az Ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzletként szerepel.

A helyiségre 2010. november 10-én kötött az Önkormányzat bérleti szerződést Ónodi Sándor egyéni vállalkozóval, hangszer adás-vétel, hangszerkészítés, javítás, kölcsönzés céljára. Részére a helyiség 2010. november 22-én került átadásra. A bérlő a helyiségben lévő közüzemi mérőkre a Szolgáltatókkal a szerződéseket megkötötte, ezek után derült ki, hogy a gázszolgáltatás a helyiségben nem működik, mivel korábban a Társasházban történt gázvezeték felújítás során az önkormányzati helyiség gázvezetékét nem kötötték vissza. A Társasház és az Önkormányzati Házkezelő Iroda között nem jött létre megállapodás arra vonatkozóan, hogy a probléma mielőbb megoldásra kerüljön, mert mind két fél – állítása szerint – mindent megtett annak érdekében, hogy a gázvezetékcsereát végző szakemberek a helyiségbe bejussanak és a szükséges munkálatokat elvégezzék. Ennek ellenére a munkálatok elvégzése, illetve az elvégzett munka ellenőrzése elmaradt. Emiatt a bérlő a helyiségben a múlt évi fűtési szezon alatt nem tudta végezni a tevékenységét (hangszerjavítás, adás-vétel, kölcsönzés), mivel fűteni nem tudott a téli hónapokban.

2011. október 6-án közös bejárás volt a helyiségben, melyen részt vett a közös képviselő, az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai, Társaságunk tulajdonosi képviselője valamint a bérlő. A bejárás azonban érdemi döntés nem született, mert a Társasház elzárkózott a probléma megoldása elől.

2011. december 6-án a Kisfalu Kft megbízásából a megbízott ügyvédi iroda keresetett adott be a Pesti központi Kerületi Bíróságra, melyben a Társasház közös képviselőjét az Újlipótvárosi Lakásszervíz Kft-t mint alperest elsődlegesen kötelezi a gázszolgáltatás biztosítására, másodlagosan a Társasházat tőrésre kötelezi, hogy Önkormányzat saját költségén a bekötési munkát elvégezze, ez esetben a bekötési költségek viselésére kötelezi.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1715/2011.(XI. 16.) számú határozatában engedélyezte a bérleti díjcsökkentést 2011. október 15-től 2012. április 15 napjáig 25%-al.

2012. november hónapban a bérlő ismét kérelmet írt, mivel szeretné a helyiséget továbbra is bérelni, de a 2012. évi és a 2013. év eleji fűtési szezon alatt sincs fűtési lehetőség. Kéri, hogy a gázszolgáltatás helyreállításáig ismét kapjon bérleti díjcsökkentést. A fűtést elektromos kályha beállításával megoldja és a bérleti díj csökkentése, fedezné az elektromos áramnál jelentkező többlet kiadását.

2013. január 24-én az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai ismét bérleményellenőrzést tartottak és megállapították, hogy a helyiség gázellátása a mai napig nincs megoldva. A társasház méretlen fővezetéke és a helyiség gázórájáig meglévő vezetéke nincs összekötve, ezért a helyiség fűtése földgázzal működő konvektor helyett elektromos olajradiátorral van megoldva. A Társasházi

Tulajdonosi Képviselőt tájékoztatása szerint ez ügyben a Kisfalu Kft és a Társasház között még peres eljárás van folyamatban, ítélet a mai napig nem született.

A 34637/0/A/117 hrsz-ú, 42 m² alapterületű nem lakás célú helyiség ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: **14.130.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-án számolva a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével, a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz **70.650,- Ft/hó + Áfa**.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 86.818,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj

Vízórás közös költség összege: 4.087,- Ft/hó.

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a bérlőnek a helyiségre 2013. február 28-án 98.848,- Ft (1 havi) bérleti- és egyéb díj tartozása van.

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 Lakástörvény 10. § (1) b) pontja alapján a bérbeadó köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

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 Ónodi Sándor bérleti díj előírásának 2012. október 15-től 2013. április 15. napjáig 65.114,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását, és a hét hónapra eső havi 21.705,- Ft bérleti díj különbözet (összesen 151.935,- Ft) törlését hibás teljesítés miatt, azzal a feltétellel, hogy a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a bérlő 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 díj törlésének engedélyezése esetén a helyiség továbbra is bérlős marad, tehát az Önkormányzatot terhelő közös költségen felül bevételt eredményez a tulajdonos Önkormányzat részére.

Más ügyben már megszületett bírói döntés alapján feltételezhető, hogy a bíróság – a fűtés használhatatlansága miatt – a teljes bérleti díj követelés törlése mellett dönthet.

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 díj törléséhez az Áfa törvény fent hivatkozott rendelkezése értelmében helyesbítő számla kiállításával a már kiállított bérleti díj számlák érvényteleníthetők.

A bérleti díj előírás törlésével kapcsolatos döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemben foglaltakról döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../2013. (...) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul Ónodi Sándor egyéni vállalkozó részére az általa bérelt, **Budapest VIII., Luther u. 1/A.** szám alatti 34637/0/A/117 hrsz-ú, **42 m²** alapterületű utcai, földszinti, nem lakás célú üzlethelyiség bérleti díjának bérleti díj előírásának **2012. október 15-től 2013. április 15. napjáig 65.114,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását**, és a hét hónapra eső havi 21.705,- Ft bérleti díj különbözet (összesen 151.935,- Ft) törlését hibás teljesítés miatt, azzal a feltétellel, hogy Ónodi Sándor egyéni vállalkozó a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a mellékelt megállapodást megkötöti.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

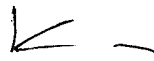
Határidő: 2013. április 1.

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. március 11.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető Igazgató

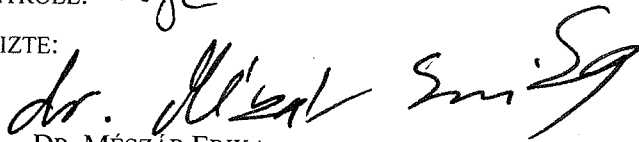
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

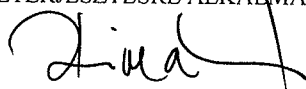
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 MÁRC 19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött

egyrésztől: 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, képv: Kovács Ottó ügyvezető igazgató) (a továbbiakban: **Bérbeadó**);

másrésztől:

Név: Ónodi Sándor
Adószám: 60625324-1-42
Székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis u. 3.

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

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Ónodi Sándor a bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., Luther u. 1/A. (Rákóczi út 57.)** szám alatti 34637/0/A/117 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás célú helyiségnek a 2010. november 10-én kötött határozott idejű, 2015. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján. A helyiséget jelenleg is a Bérlő tartja birtokában.
- 2./ A Bérlő előadja, hogy bérleti díját arra való hivatkozással kéri csökkenteni, hogy a helyiségben a gázszolgáltatás nem működik.
- 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 bérlő **2012. október 15-től 2013. április 15. napjáig** fennálló havi 21.705,- Ft bérleti díj különbözét (összesen 151.935,- Ft) törli, azzal a feltétellel, hogy a 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

.....
Bérlő
Ónodi Sándor

Ellenjegyezte:

Ügyvéd