

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2-3.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. december 03-i ülésére

Tárgy: A HARUN HUNGARY Kft. bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 129. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gendur Nikolett referens

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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) korábbi tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Baross u. 129.** szám alatti, 35923/0/A/1 hrsz.-ú, **162 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és abból megközelíthető pinceszinti, galériás nem lakás céljára szolgáló helyiség jelenlegi tulajdonosa a korábbi bérlő, a HARUN HUNGARY Kft. (székhely: 1214 Budapest, Szent László utca 13.; cégjegyzékszám: 01-09-171936; adószám: 24320821-2-43; képviseli: Czuczor Mónika Tünde ügyvezető).

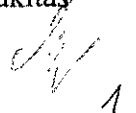
A volt bérlő a határozott idejű, 2018. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést 2013. október 28. napján kötötte meg.

A bérleti szerződés mellékletét képező megállapodás alapján a volt bérlő vállalta a helyiség felújítását saját költségen a szerződés aláírását követő 3 hónapon belül, így a Bizottság hozzájárulásával a bérleti díj összege 2013. november 01. napjától 2016. január 31. napjáig (27 hónapon keresztül) a mindenkor közös költség összegével megegyező (határozat meghozatalának időpontjában 28.000,- Ft/hó + ÁFA) mértékre csökkent. A bérleti díjat 2016. február 01. napjától a számított értéken, azaz 136.956,- Ft/hó + ÁFA összegben határozták meg.

A felújítás elkészültének határideje a 2014. március 12. napján kelt megállapodás módosításban 2014. május 31. napjára, majd a 2014. november 10. napján aláírt ismételt módosításban 2014. július 31. napjára került megállapításra a Társasházban (a továbbiakban: Társasház) történt csőtörés miatt, ami a munkálatokat jelentősen késleltette. Társaságunk 2014. augusztus 04. napján bérlemény-ellenőrzést tartott a helyiségben, amikor megállapították, hogy a volt bérlő a megállapodásban vállalt felújítási kötelezettségét teljesítette.

A volt bérlő jogi képviselője 2016. május 19. napján kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amelyben a bérleti díj csökkentését kérte arra figyelemmel, hogy a Társasházban történt korábbi csőtörés miatt a bérlemény teljes pince szintje (53 m²) használhatatlan, vizes, a vizesedés már a földszinti részben is károkat okozott.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2016. július 14. napján bérleményellenőrzést tartottak a helyiségben. A jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a pincében nyitott munkaárok található, amelyben 30 cm magasan állt a víz. A Társasház egy szivattyút épített be a bérlő pincéjébe, amelyet nem kezelt, a munkaárkot acéllemezzel fedte le. Ez a kialakítás


1

balesetveszélyes volt. Az épülethez tartozó szennyvízelvezetés a pince előterében derék magasságban került kialakításra, ami akadályozta a pince használatát és szintén balesetveszélyes volt.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai felvették a kapcsolatot a Társasház közös képviselőjével, és felkérték a bérlő számára hátrányos helyzet megszüntetésére akként, hogy a vízelvezető kút szabályos kialakítása és kezelése, a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezése a pince használhatósága érdekében elvégzésre kerüljenek.

A fentiekre tekintettel a Tisztelt Bizottság a 892/2016. (IX.05) számú határozatában hozzájárult fenti helyiség tekintetében a HARUN HUNGARY Kft. volt bérlővel fennálló bérleti szerződés módosításához, valamint a bérleti díj csökkentéséhez 91.304,- Ft/hó + ÁFA összegben 2016. szeptember 5. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2017. augusztus 31. napjáig, továbbá kötelezte a bérlőt 1 havi bérleti díjának megfelelő, 115.956,- Ft összegű óvadék megfizetésére, amelyet a bérlő teljesített.

A volt bérlő jogi képviselője 2017. szeptember 11. napján ismételt kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amelyben a korábbi csökkentett bérleti díj fenntartását kérte, tekintettel arra, hogy a Társasház a munkálatokat nem végezte el, a pince továbbra is használhatatlan.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2017. október 11. napján bérlemény ellenőrzést tartottak a helyiségben, ahol megállapították, hogy a pincében továbbra is nyitott munkaárok található, vaslemezekkel lefedve. A Társasház által beépített szivattyú áramellátása balesetveszélyes, nyitott, falon lógó kapcsolótáblán történik. A szennyvízelvezető csövek továbbra is derék magasságban haladnak az elvezető felé, amelyek alkalmatlanná teszik a pincehelyiséget a használatra, valamint balesetveszélyes. A Társasház közös képviselőjével ismételten megtörtént a kapcsolatfelvétel a pince rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében.

A fentiekre tekintettel a Bizottság a 32/2018. (I.22) számú határozatában hozzájárult fenti helyiség tekintetében a HARUN HUNGARY Kft. volt bérlővel fennálló bérleti szerződés módosításához, valamint a bérleti díj csökkentéséhez 91.304,- Ft/hó + ÁFA összegben 2017. szeptember 01. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2018. augusztus 31. napjáig.

A HARUN HUNGARY Kft. képviseletében eljáró Czuczor Mónika Tünde ügyvezető 2018. március 7. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. Az adásvételi szerződés 2018. július 24. napján megkötésre került. A szerződésben szereplő vételár 32.900.000 Ft-ot a vevő megfizette. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásra vonatkozó nyilatkozatát hiánypótlás miatt a határidő lejártát követően küldte meg 2018. szeptember 19. napján, így az ingatlan terheit a HARUN HUNGARY Kft. csak 2018. október 1. napjától viseli. Ezért 2018. szeptember hónapra Társaságunk megemelt bérleti díjat írt elő a bérlő részére, ami 140.243,- Ft + ÁFA volt.

2018. szeptember 17-én érkezett a volt bérlő jogi képviselőjétől egy megkeresés, miszerint vitatják az előírt számla összegét és kérik, hogy korábbi csökkentett kedvezményes számlát állítsuk ki részükre, mivel az adásvételi szerződés már jóval korábban megkötötték Társaságunkkal.

A HARUN HUNGARY Kft. 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a 15771/2/2018/18.09.21. számú határozattal bejegyzésre került.



Javasoljuk a HARUN HUNGARY Kft. volt bérlő, jelenlegi tulajdonos és az Önkormányzat között elszámolási megállapodás kötését a 2018. szeptember havi bérleti díj tárgyában, azzal, hogy a HARUN HUNGARY Kft. a 2018. szeptember 01. napjától 2018. szeptember 30. napjáig tartó időszakra **91.304,- Ft + ÁFA összegű** csökkentett bérleti díjat köteles megfizetni arra való tekintettel, hogy a bérlemény 1/3-a használhatatlan volt a korábbi bérlő számára, továbbá, hogy a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. csak 2018. szeptember 19. napján nyilatkozott elővásárlási jogról való lemondás tárgyában.

II. A betérjesztés indoka

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 129. szám alatti ingatlan tekintetében az Önkormányzat, mint korábbi tulajdonos és az ingatlan jelenlegi tulajdonosa a HARUN HUNGARY Kft. (korábbi bérlő) közötti elszámolási megállapodás tárgyában a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja fenti helyiség tekintetében a korábbi bérlő HARUN HUNGARY Kft.-vel a 2018. szeptember havi bérleti díj tárgyában elszámolási megállapodás megkötése.
A megállapodás megkötése pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. mellékletének 1.1.3. pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni bármely önkormányzati szerződés megkötéséről.

Határozati javaslat

.....év (XII.03.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Baross u. 129. szám alatti, 35923/0/A/1 hrsz.-ú, 162 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, és abból megközelíthető pinceszinti, galériás nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a HARUN HUNGARY Kft. korábbi bérlő, jelenlegi tulajdonos és az Önkormányzat kötött elszámolási megállapodás megkötéséhez a 2018. szeptember havi bérleti díj tárgyában és a megállapodás alapján a 2018. szeptember 01. napjától 2018. szeptember 30. napjáig **terjedő időszakra 91.304,- Ft + ÁFA összegű** csökkentett bérleti díj korábbi bérlő általi megfizetéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 03.

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat mellékletét képező elszámolási megállapodás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 15.

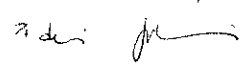
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2018. november 27.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

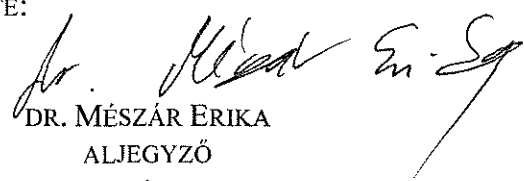
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GENDUR NIKOLETT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

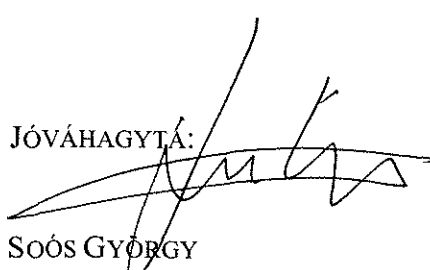
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

MEGÁLLAPODÁS

- bérleti díj elszámolás tárgyában -

Amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat) és a megbízásából eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégjegyzékszám: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató)

másrészről:

HARUN HUNGARY Kft.

Székhely: 1214 Budapest, Szent László u. 13.

Cégjegyzékszám: 01-09-171936

Adószáma: 24320821-2-43

Képviselő neve: Czuczor Mónika Tünde ügyvezető

(a továbbiakban együtt: felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

I. Előzmények

1.1 A Felek rögzítik, hogy a **Budapest VIII. kerület 35923/0/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 129.** szám alatt található **162 m²** alapterületű utcai bejáratú (tulajdoni lapon: **üzlet**) földszinti és az abból megközelíthető pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség korábbi bérloje a HARUN HUNGARY Kft. volt a 2013. október 28. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes, határozott időre, 2018. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján.

1.2 A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. illetékes kollégái bérleményellenőrzést tartottak 2017. október 11-én az ingatlanban, megállapították, hogy a pince használhatatlan a 2016. évben történt csőtörés óta. Továbbra is nyitott munkaárok található, vaslemezekkel lefedve. A Társasház által beépített szivattyú áramellátása balesetveszélyes, nyitott, falon lógó kapcsoló táblán történik. A szennyvízelvezető csövek továbbra is derék magasságban haladnak az elvezető felé, amelyek alkalmatlanná teszik a pincehelyiséget a használatra, valamint balesetveszélyes. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 32/2018. (I.22) számú határozatában hozzájárult fenti helyiség tekintetében a bérleti szerződés módosításához, valamint a bérleti díj csökkentéséhez 91.304,- Ft/hó + ÁFA összegben 2017. szeptember 01. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2018. augusztus 31. napjáig. A jegyzőkönyvben rögzített állapot továbbra is fennállt, ezt bizonyítja, a szintén a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai által rögzített, két műszaki ellenőrzési jegyzőkönyv (2018.03.12., 2018.07.13).

1.3. A HARUN HUNGARY Kft. képviseletében eljáró Czuczor Mónika Tünde ügyvezető 2018. március 7. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. Az adásvételi szerződés 2018. július 24. napján megkötésre került. A szerződésben szereplő vételár azaz 32.900.000 Ft-ot a HARUN HUNGARY Kft. megfizette. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatát hiánypótlás miatt késve küldte meg 2018. szeptember 19. napján, így az ingatlan terheit a HARUN HUNGARY Kft. 2018. október 1. napjától viseli. A HARUN HUNGARY Kft. 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a 15771/2/2018/18.09.21. számú határozattal bejegyzésre került. 2018. szeptember 17-én érkezett a HARUN HUNGARY Kft. jogi képviselőjétől egy megkeresés, miszerint vitatják az előírt számla összegét és kérik, hogy korábbi csökkentett kedvezményes számlát állítsuk ki részükre, mivel az adásvételi szerződés már jóval korábban megkötötték Társaságunkkal.



II. Jelen megállapodás tárgya

2.1 A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a ../2018. (XII...) számú határozatában hozzájárult fenti helyiség tekintetében a 2018. szeptember 01. – 2018. szeptember 30. napjáig terjedő időszakra **91.304,- Ft + ÁFA** csökkentett bérleti díj HARUN HUNGARY Kft. korábbi bérlő általi megfizetéséhez jelen megállapodás aláírását követő 15 napon belül, a K & H Bank Zrt-nél vezetett 10403387-00028864-00000008 számú bankszámlaszámra, figyelemmel arra, hogy a HARUN HUNGARY Kft. az ingatlant nem tudta rendeltetésszerűen használni a 2016. évben történt csőtörés miatt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését és a megállapodás aláírását követően, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kiállítja a korábbi bérlő részére a jóváíró számlát.

2.2 Felek rögzítik, hogy amennyiben a 2.1. pont szerinti bérleti díj megfizetésre kerül HARUN HUNGARY Kft. részéről, a feleknek semmilyen követelésük nem áll fenn a másik féllel szemben a korábbi bérleti jogviszonnyal kapcsolatban.

2.3 A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek olvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá. A megállapodás 3 példányban készült és 2 számozott oldalt tartalmaz.

Kelt: Budapest, 2018. december ...

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviseli: Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási Igazgató

.....
HARUN HUNGARY Kft. (korábbi bérlő)
képviseli: Czuczor Mónika Tünde
ügyvezető