

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

11.4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. október 20-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. földszint 1. szám alatti
ingatlanl kapcsolatos peren kívüli egyezség elutasítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Hon 2000 Kft kérelme (2021.09.16.)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, földszinti, 35435/0/A/30 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 25 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 191/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

Az önkormányzati helyiséggel szomszédos a Budapest VIII., Kálvária tér 17/A. földszint 2. szám alatti, 35436/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 143 m² alapterületű raktárhelyiség, amely a HON 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17., cégjegyzékszám: 01 09 560892, adószám: 12164459-2-42, képviseli: Izser Zsolt ügyvezető, Benke Péter ügyvezető önálló aláírási jogosultsággal) tulajdona. A Kft 2005. június 28-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg bérlőként az ingatlan az Önkormányzattól.

Az önkormányzati és a magántulajdonú helyiség egybe van nyitva, a HON 2000 Kft a két albetétet egyben használta, és használja a mai napig. A helyiség a szomszéd épületben levő, magántulajdonban lévő üzlettel van ajtóval összekötve, ami a főfal áttörésével készült 2005. előtt. A radiátoros fűtés közös a szomszéd üzlettel. Minden közmű közös mérőórával van ellátva. A padozat kőlap, a falak 2 m magasságig csempézettek, felette festettek. A raktárhelyiség közművesítetlen volt, a 400 V-os elektromos áramot, a fűtést és a melegvizet bojlert a szomszéd üzlet tulajdonosának beruházása, aki a helyiséget raktárként használja.

Az Önkormányzat 2012. évben, helyszíni ellenőrzés során szembesült a ténnyel, hogy a HON 2000 Kft. jogcím nélkül használja a helyiséget.

A HON 2000 Kft. képviseletében a Németh és Herrmann Ügyvédi Iroda 2014. évben nyújtott be kérelmet, amelyben előadták, hogy kéri módosítani az adásvételi szerződést a ténylegesen használt alapterületre, mivel véleményük szerint a HON 2000 Kft. a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti helyiséget is megvásárolta, hiszen azt már korábban is használta, a használatl szemben az Önkormányzat részéről nem volt kifogás, tiltakozás, észrevétel, a vételi szándék a bérlő részéről az egészre irányult.

A bérleti szerződésre és az elidegenítésre vonatkozó iratanyag áttekintése azt igazolta, hogy kizárólag a Budapest VIII., Kálvária tér 17. szám alatti, 143 m² alapterületű helyiség szerepelt az iratokban, a forgalmi értéket kizárólag erre a helyiségre állapították meg, az adásvételi

szerződés erre az ingatlanra kötött, a dokumentum semmilyen formában nem tesz említést a szomszédos, Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti, 25 m² alapterületű raktárhelyiségről.

Fentiekről 2015. február 4-én kelt levelünkben tájékoztattuk az ügyvédi irodát, valamint arról is, hogy az Önkormányzat a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti ingatlanra értékbecslést készíttetett a forgalmi értéknek 2005. évi megállapításával. Kértük nyilatkozatukat arra vonatkozóan, hogy a HON 2000 Kft. fenntartja-e vételi szándékát a helyiségre vonatkozóan 2005. évi forgalmi értéken a közös költség megfizetése mellett. Felhívtuk figyelmüket arra, hogy ha nem élnek vételi kérelemmel, úgy az Önkormányzat a használati díjról 5 évre visszamenőleg megküldi a számlát a HON 2000 Kft-nek.

2015. március 27-én kelt levelében a Németh és Herrmann Ügyvédi Iroda az Önkormányzatot hibáztatta a kialakult helyzetért, a használati díj és a közös költség követelést visszautasították, és tájékoztatást kértek a helyiség értékbecsléséről.

Ezt követően elhúzódozó levelezésre került sor, amelynek során kifejezték vételi szándéknyilatkozatukat, kérték az általuk elvégzett felújítási munkák megtérítését is, azonban a használati díj tartozást nem egyenlítették ki, így az elidegenítésre nem került sor.

A HON 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. elbirtoklás iránti pert indított a Józsefvárosi Önkormányzat ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt a 2005. június 28. napján megkötött adásvételi szerződésre hivatkozva. A perbeli keresetre ellenkérelmet terjesztettünk elő, egyben viszontkeresetet is előterjesztettünk, amelyben kértük a helyiség kiürítését és a kiürítésig használati díj megfizetését, azaz 2016. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig felhalmozott 1.791.720 Ft használati díjat, valamint annak kamatait, 2021. július 1. napjától a kiürítés napjáig havonta 29.862 Ft használati díjat.

2005. július 1. és 2021. június 30. között átutalt közös költség és célbefizetés összege 2.745.750 Ft volt.

A HON2000 Kft. képviseletében eljáró dr. Herrmann Géza ügyvéd 2021. szeptember 26-án elektronikus úton érkezett megkeresésében az alábbi javaslatot tette:

„Ügyfelem megbízásából egyezkedési szándékunkat kívánom kinyilvánítani és ebből a célból ajánlatot teszek perbeli raktár megváltására. Ügyfelem hajlandó az elévülési idő alatt keletkezett – tehát 5 évre visszamenőleg – keletkezett közös költség megtérítésére, amelynek összege havi 15.000 Ft közös költséggel számítva 900.000 Ft, és ezen felül további 2.000.000 Ft vételárat megfizetni. Ügyfelem ajánlata tehát a raktár megvásárlása összesen 2.900.000 Ft vételáron.

Az egyezségi ajánlat elfogadását nem javasoljuk, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat jogos követelése meghaladja a felajánlott egyezség összegét.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a peren kívüli egyezséggel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

II. A beterjesztés indoka

A döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A HON 2000 Kft ajánlatának elutasítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 20/A. § (5) és (6) bekezdése alapján: „A vagyonkezelő, az Önkormányzat költségvetési szerve, a megbízott gazdasági társaság a rá vonatkozó jogszabály, szerződés alapján a tulajdonosi jogkör gyakorlójának külön döntése nélkül önállóan köteles a 20 millió Ft tőkeösszeget meg nem haladó követelések



érvényesítéséről a követelés teljesítésére irányuló eredménytelen felszólítást vagy eredménytelen egyezségi kísérletet követő 90 napon belül fizetési meghagyás, polgári peres eljárás, végrehajtási eljárás, vagy felszámolási eljárás kezdeményezése útján gondoskodni azzal, hogy ebben az esetben az (1) bekezdés első mondatát és a (4) bekezdést nem kell alkalmazni. A kötelezett egyezsége, részletfizetésre irányuló kérelme elbírálási idejével, valamint a közreműködő szervezet ügyintézési idejével az intézkedési határidő meghosszabbodik. Nem szükséges intézkedés, ha a követelés megtérülése minden külön intézkedés nélkül 12 hónapon belül biztosított.

(6) A vagyongekezelő, az Önkormányzat költségvetési szerve, a megbízott gazdasági társaság bármikor jogosult az Önkormányzat döntési hatáskörét gyakorló szerv egyedi – az (1)-(6) bekezdésektől eltérő – döntését kérni bármely ügyben. Az (5) bekezdésben meghatározott eljárások során abban az esetben nem kell jogorvoslat benyújtásáról intézkedni, amennyiben az ügyben eljáró jogi képviselő írásbeli szakvéleményében annak szükségtelenségét, a követelés jogszerű behajtásának előrelátható eredménytelenségét érdemben alátámasztja. Az (5) bekezdésben meghatározottak során nem kell külön önkormányzati döntés a szokásos perviteli kérdésekben – ide értve különösen az eljárás indítását, a beadványok beadását, a szünetelést is -, valamint a pertaktika kialakításához, ide nem értve a peres és peren kívüli egyezség kötését.”

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2021. (X. 20.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. földszint 1. szám alatti ingatlanra vonatkozó peren kívüli egyezség elutasításával kapcsolatban

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) nem fogadja el a HON 2000 Kft. képviseletében eljáró dr. Herrmann Géza ügyvéd peren kívüli egyezségi ajánlatát 2.900.000 Ft összegben a Budapest VIII., Kálvária tér 16. földszint 1. szám alatti ingatlan vonatkozásában

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. október 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

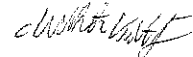
Budapest, 2021. október 7.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *7. oldal*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SÁNTOS CSILLA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *s. k.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ELEO
20210917

Nováczki Eleonóra

Feladó: Géza Herrmann <geza@herrmanngeza.com>
Küldve: csütörtök 2021. szeptember 16 19:45
Címzett: novackie@jgk.hu
Tárgy: HON2000 Kft. - Bp. 8. ker. Önk. elbirtoklási per



T. Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató úrnő

A HON 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felperesnek a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat alperes ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 14.P. 86.422/ 2021. számon a Budapest, VIII. kerület 35435/0/A/30 helyrajzi számon felvett, természetben Kálvária tér 16. szám alatt található raktárhelyiség (röviden: Raktár) jogcímes elbirtoklása iránt folyamatban lévő perrel kapcsolatosan fordulok Önhöz. Dr. Béhm Lajos ügyvéd úrral, az Önkormányzat perbeli jogi képviselőjével egyeztettem és ő javasolta, hogy forduljak Önhöz.

Ügyfelem megbízásából egyezkedési szándékunkat kívánom kinyilvánítani és ebből a célból ajánlatot teszek a perbeli Raktár megváltására. Ügyfelem hajlandó az elévülési idő alatt keletkezett – tehát 5 évre visszamenőleg – keletkezett közös költség megtérítésére, amelynek összege havi 15.000,- Ft közös költséggel számítva 900.000,- Ft, és ezen felül további 2.000.000,- Ft vételárat megfizetni.

Lényeges tény, hogy ügyfelem és jogelődje a helyiséget 1993. óta megszakítás nélkül, az üzlet megvásárlásától kezdődően sajátjaként birtokolja és használja, a helyiséget tulajdonjoga biztos tudatában felújította, közművesítette, és a Raktár évtizedek óta az üzlet integráns része.

Ügyfele ajánlata tehát a Raktár megváltása összesen 2.900.000,- Ft vételáron.

Kérem Önt, szíveskedjék ügyfelem ajánlatát mérlegelni, és az Önkormányzat döntéshozói felé elfogadásra ajánlani szíveskedjék, mivel mindkét fél érdeke a hosszú ideje húzódó ügy mielőbbi megoldása.

Tisztelettel

dr. Herrmann Géza ügyvéd

DR. HERRMANN GÉZA ÜGYVÉDI IRODA
1055 BUDAPEST SZENT ISTVÁN KRT. 19. 3. 8.
HERRMANNGEZA.COM
TEL.: +36703669835

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2021. SZEPT. 16.	LHE/1485-1120/1
Ügyintéző	
melléklet	

Information from ESET Mail Security, version of virus signature database 23973 (20210916)

The message was checked by ESET Mail Security.
<http://www.eset.com>

