

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

54.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

POT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 3-i ülésére

**Tárgy: Lowack Tamás József bérleti díj elengedési kérelme a Budapest VIII. kerület,
Rákóczi út 25. 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!

Lowack Tamás József egyéni vállalkozó a használója a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti (hrsz.: 36506/0/A/40), 55 m² alapterületű, utcai, földszinti helyiségnek a 2011. június 24-én kelt határozott időtartamra, 2016. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés tanúsága szerint. A helyiséget számítástechnika és weboldal készítés céljára vette bérbe. Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 309.679,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

A bérlő 2011. július 3-án vette birtokba a helyiséget, és az előterjesztés készítésének időpontjában még a birtokában tartja.

A bérleti díjakat a bérlő idő közben nem fizette meg, ezért 2011. október 25-én felmondás előtti felszólítást küldtünk részére, majd 2011. november 29-én bérleti jogviszonyt felmondtuk 2011. december 31. napjára.

Lowack Tamás József a felmondás előtti felszólító levélre reagálva 2011. december 12-én írásban jelezte, hogy a helyiséget nem tudja használni, mert az elektromos fogyasztásmérő felszerelésével kapcsolatban probléma van. Az Elmű az új szabvány alapján csak a helyiségen kívül tudja az órát felszerelni, a mérőóra helyiségen kívüli felszereléséhez azonban a Társasház közös képviselője nem járult hozzá. A helyiség rendeltetésszerű használatra így nem alkalmas.

A levelet továbbítottuk az Önkormányzati Házkezelő Irodára intézkedés céljából, ami kapcsán tájékoztató levelet írtak a bérlőnek 2012. március 6-án. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda tájékoztatása szerint a helyiség birtokba adása 2011. július 3-án megtörtént. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben szerepel, hogy a villanyóra le van szerelve. A bérlő 2011 decemberében írásban jelezte felénk, hogy az elektromos fogyasztásmérő felszerelésével kapcsolatban probléma van, mivel az Elmű csak a helyiségen kívül hajlandó az órát felszerelni. Írásban kérték az ügyféltől, hogy mutassa be a közműszolgáltató jegyzőkönyvét, amely szerint a mérőóra csak a bérleményen kívül helyezhető el.

Az ügy rendezése érdekében 2012. április 24-én helyszíni szemlét tartottak, amelyen jelen volt Lowack Tamás József bérlő, az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársa, a Társasház közös képviselője, és az Elektromos Művek munkatársa. A bejáráson részt vevő villanyszerelő nyilatkozata szerint új villanyóra szereléséhez (udvari homlokzatra szekrény felszereléséhez, fővezeték kialakításához) tulajdonosi hozzájárulás kell, helyi védettség esetén azonban a villanyóra felszerelése bérleményen belül megoldható. Tekintettel arra, hogy az

épület helyi védetté nyilvánítása megindult, de még nem zárult le, a mérőóra helyiségen belüli elhelyezésére nincs mód.

Lowack Tamás József 2012. június 15-én ismételten kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez. Kérelmében leírta, hogy a bérleti szerződés megkötése után elkezdte intézni a szolgáltatási szerződések megkötését. Elsőként a villanyóra visszahelyezését szeretne volna elintézni, amelynek az elhelyezése az új elektromos szabvány szerint már nem volt lehetséges a helyiségen belül, csak a helyiségen kívül pl. a ház kapualjában. A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti ház közös képviselője, Balázs Istvánné, arról tájékoztatta, hogy sem ő, sem a ház nem járul hozzá helyiségen kívüli óra elhelyezéshez. A fenti problémát jelezte telefonon és személyesen a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársainak. Mivel az ügy rendezése nem sikerült, ezért 2011. december 12-én írásban is jelezte, hogy a helyiséget nem tudja használni. Kéri, hogy a helyiség bérbeadásától felmerült bérleti díjakat az Önkormányzat engedje el, és a bérleti jogviszonyt állítsa helyre.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2012. július 13-án kelt levele alapján a helyiségben az elektromos fogyasztásmérő még nincs felszerelve, ezért javasolják a helyiség birtokba adása óta eltelt időszakra a bérleti díj elengedését, mivel a rendeltetésszerű használatához szükséges az elektromos fogyasztásmérő felszerelése, és ez nem róható fel a bérlőnek.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2013. február 5-én ismételt bérleményellenőrzést tartott a helyiségben, melynek során megállapításra került, hogy az épület helyi védetté nyilvánítási eljárása még nem zárult le, ezért a villanyóra még nincs felszerelve.

A bérlővel többször egyeztetünk az eltelt időszakban a villanyóra felszerelési engedély ügyében, de az engedélyt még azóta sem kapta meg. 2013. május 13-án személyesen megjelent irodánkban és úgy nyilatkozott, hogy a helyiséget visszaadja a tulajdonos birtokába. 2013. május 21-én kelt levelében 27.615,- Ft gázdíj, és az üzlethelyiség felújítása, az ebből származó és számlákkal igazolt költségek, 3 havi bérleti díj (óvadék), ügyvédi díj (kb. 800 ezer Ft) megtérítését kéri.

Nyilvántartásunk szerint 2011. július 01. - 2013. május 31-ig bruttó 2.821.652,- Ft bérleti/használati + közüzemi - és különszolgáltatási díjat számláztunk Lowack Tamás József részére.

A Tisztelt Bizottság hatásköre és illetékessége a Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2013 (V. 27) Önkormányzati rendeletének 4. számú melléklet 1.3.6 pontján alapul.

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.

Az épület helyi védetté nyilvánítási eljárása lezárult, a Képviselő-testület 19/2013. (IV. 24.) számú rendeletével az Önkormányzat az épületet védetté nyilvánította, így az elektromos mérőóra felszerelésre vonatkozó akadály megszűnt.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk Lowack Tamás József bérleti/használati díj + közüzemi - és különszolgáltatási díj előírásának (bruttó 2.821.652,- Ft) törlését, 2011. július 01. - 2013. május 31-ig azzal a feltétellel, hogy Lowack Tamás József ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban (melléklet) nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a mellékelt megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.

Nem javasoljuk a bérlő által megjelölt költségek (gázdíj, ügyvédi munkadíj, felújítások költsége) megtérítését, tekintettel arra, hogy a helyiséget mindeddig birtokában tartotta annak ellenére, hogy a villanyóra felszerelése feloldhatatlan akadályba ütközött a közös képviselő közreműködése miatt, továbbá az Önkormányzattal a helyiség felújítására bérbeszámítási megállapodást nem kötött. Az óvadék a bérlő részére visszajár.

A bérleti/használati díj + közüzemi- és különszolgáltatási díj előírásának törlése az Önkormányzat érdeke.

Javasoljuk továbbá, hogy a közös képviselő elutasító magatartása miatt kiesett bruttó 2.821.652,- Ft bérleti díj bevételt, kártérítés jogcímen a társasházon kísérelje meg behajtani.

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

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. 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- és különszolgáltatási díj törléséhez, és a bérlő kártérítési igényével a bírósághoz fordul, abban az esetben a bíróság a bérlő javára ítélni, amely 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- és különszolgáltatási 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 Lowack Tamás József által bérelt/használt Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti (hrs.: 36506/0/A/40), 55 m² alapterületű, utcai, pinceszinti helyiség bérleti/használati + közüzemi- és különszolgáltatási díj előírásának törléséhez 2011. július 01. - 2013. május 31-ig azzal a feltétellel, hogy a Lowack Tamás József a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a mellékelt megállapodást megkötöti.
- 2) felkéri az Kisfalu Kft-t 1) pont bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó, az előterjesztés mellékletét képező megállapodás aláírására.
- 3) az 1) pont szerinti bérleti jogviszony megszüntetéséből eredő elmaradt bruttó 2.821.652,- Ft bérleti díj bevételt, kártérítés jogcímen a társasházon követeli. Felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a követelés érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

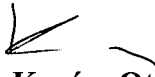
Határidő: 2013. június 10.

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. május 23.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

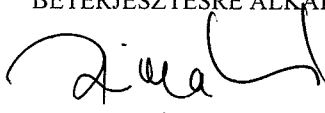
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MESZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 MÁJ 28.

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: Nováczki Eleonóra divízióvezető és Markó Tímea irodavezető) (a továbbiakban: **Bérbeadó**);

másrésztől:

Lowack Tamás József

Lakcíme: 1098 Budapest,

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszáma:

Személyi ig. száma:

Lakcímkártya száma:

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 Lowack Tamás József volt a bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti (hrsz.: 36506/0/A/40), 55 m² alapterületű, utcai, földszinti helyiségnek a 2011. június 24-én kelt határozott időtartamra, 2016. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződést bérleti díjhátralék miatt a Bérebadó 2011. december 31. napjára felmondta. A helyiséget jelenleg is a volt Bérlő tartja birtokában.
- 2./ A volt Bérlő előadja, hogy bérleti- és használati díj+ közüzemi - és különszolgáltatási díj hátraléka annak okán halmozódott fel, hogy a bérleményt a bérleti jogviszony kezdetétől a helyiséget használni nem tudta, mivel a helyiségben nincsen áram, melynek biztosítása a bérbeadó szavatossági kötelezettségébe tartozott volna.
- 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 2011. július 01 napjától -2013. május 31. napjáig felhalmozódott bruttó 2.821.652,- Ft összegű bérleti-, használati- + közüzemi - és különszolgáltatási 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 Bérebadó 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 Bérebadóval 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**
Lowack Tamás József

Ellenjegyezte:

Dr. Béhm Lajos
Ügyvéd