

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.5.....számú napirend  
Pótkézbesítés

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

**Tárgy: A Refaey Kereskedelmi Bt bérleti díjelőírás törlési kérelme a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 5. 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: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények

A Refaey Kereskedelmi Bt (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 37. III/8. cégjegyzék szám: 01-06-616394 képviselő: Toacaci Franciska ügyvezető) bérelte a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 5. szám alatti** (hrsz.: 35536/0/A/2), utcai bejáratú, földszinti, 59 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget a 2009. július 29-én kötött, határozott időtartamra, 2013. december 31-ig érvényes bérleti szerződés alapján. A helyiség irodaként a szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A bérlő a helyiséget kereskedelmi tevékenység céljára vette bérbe. A Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1170/2009. (VII. 15.) számú határozatában döntött a helyiség bérbeadásáról.

A helyiséget 2011. augusztus 29-én birtokba vették az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai.

A Leonardo da Vinci u. 5. szám alatti bérlemény 2009. augusztus 4-én történt birtokba adásakor felvett jegyzőkönyvben megállapítást nyert, hogy a helyiség az I. emelet 10. szám alatti önkormányzati bérlőtől folyamatosan ázik, a mennyezet leszakadt, a helyiség nem használható. A 2011. február 28-án történt ismételt ellenőrzés során kiderült, hogy a helyiség mennyezetén és oldalfalának egy részén beázás tapasztalható. A bérlemény feletti önkormányzati lakás fürdőszobájában a javítási munkálatokat elvégezték, a helyiség iratanyagában található dokumentumok szerint a vakolat helyreállítását a bérlő vállalta elvégezni.

A Refaey Kereskedelmi Bt képviselője, Toacaci Franciska Tímea kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-  
hez a fenti címen lévő helyiségek bérleti díj törlése ügyében. Kérelmében leírta, hogy a Leonardo da Vinci u. 5. szám alatti bérlemény bérleti díját engedjük el, mivel a helyiség a ház közös strangjáról folyamatosan ázik, ezért rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

A Tisztelt Bizottság az 1320/2011. (IX. 07.) számú határozatában engedélyezte a Leonardo da Vinci utca 5. szám alatti (hrsz.: 35536/0/A/2), helyiség vonatkozásában, a szerződésben rögzített bérleti díjfizetési kötelezettségtől 2009. augusztus 1-től az ázás megszüntetéséig, 2011. március 31-ig a bérleti- és hozzá kapcsolódó közüzemi díjak, azaz 1.042.39,- Ft törlését a helyiség használhatatlansága miatt. A törlés feltétele volt, hogy a kerületben bérelt további helyiségeire fennálló 1.140.712,- Ft tartozást 15 napon belül fizesse meg, melynek azonban a volt bérlő nem tett eleget.

A Bt képviselője a fenti határozat kézhezvétele után ismételt kérelemmel fordult Társaságunkhoz. Kérelmében leírta, hogy a Leonardo da Vinci u. 5. szám alatti helyiség ismételten beázott, amelyet az ázás miatt visszaadott a tulajdonos birtokába. A fentiekre tekintettel kérte, hogy a bérleti díj előírást töröljük a helyiség leadásáig.

### II. Indokolás

A bérleti díj előírásának törlése az Önkormányzat érdeke, mert egy esetleges peres eljárás során peresztes lehet, amely többletköltségekkel jár.

### III. Tényállás

A 2011. augusztus 29-én készült birtokba vételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a folyamatos ázás következtében alkalmatlan volt vállalkozás létesítésére, és használatra. A felújítás nagyon magas költségeket rótt volna a bérlőre, amelyet vállalni nem állt módjában.

A Refaey Kereskedelmi Bt a kerületben még az alábbi helyiségeket bérelte:

- Leonardo da Vinci utca 7. (hrsz.: 35537/0/A/1), a helyiséget visszaadta, fennálló hátraléka: 645.782,- Ft bérleti + közüzemi díj
- Baross u. 81. (hrsz.: 35723/0/A/29), a helyiséget birtokában tartja, fennálló hátraléka: 2013. május 31-ig 492.871,- Ft bérleti + közüzemi díj
- Leonardo da Vinci utca 5. (hrsz.: 35536/0/A/1), a helyiséget visszaadta, fennálló hátraléka: 22.733,- Ft bérleti + közüzemi díj

Nyilvántartásunk szerint a Refaey Kereskedelmi Bt 2009. augusztus 1-től 2011. augusztus 31-ig, 1.328.916,- Ft bérleti + közüzemi díjhátralékot halmozott fel. Hátralékát 2011. szeptember 1-től álló hátralékként tartjuk nyilván.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2012. november 22-én ismételt bérleményellenőrzést végzett a helyiségben, ahol megállapították, hogy a korábbi beázás megszűnt, a helyiség kb. 960.000,- Ft értékű bérbeadóra tartozó helyreállítási munka elvégzése után hasznosítható. Ugyanezt a tájékoztatást az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2013. március 14-én kelt levelében megerősítette. A helyiségben aktív ázás nyoma nem tapasztalható.

### IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület. – 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.

A Leonardo da Vinci utca 7. (hrsz.: 35537/0/A/1) és a Leonardo da Vinci utca 5. (hrsz.: 35536/0/A/1) szám alatti helyiségek iratanyagát a Budapesti Rendőr-Főkapitányság Gazdaságvédelmi Főosztálya különösen nagy vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntetének gyanúja miatt folyamatban lévő büntetőügyben a 01000-14156/2011. bü. számú határozatával 2012. július 13-án lefoglalta. Az iratanyag hiánya miatt a helyiséggel kapcsolatos részletes információkat adni nem áll módunkban.

### V. Döntés tartalmának indoklása

**Nem javasoljuk** a Refaey Kereskedelmi Bt bérleti + közüzemi díj előírásának törlését 2009. augusztus 1-től a 2011. augusztus 31-ig a helyiség használhatatlansága miatt, tekintettel arra, hogy a helyiséggel kapcsolatban a rendőrségi nyomozás van folyamatban. Amennyiben a volt bérlő az Önkormányzat döntését nem fogadja el, úgy peres eljárás keretében lehetősége van álláspontjának érvényesítésére.

## VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 *nem járul hozzá* a Refaey Kereskedelmi Bt által bérelt/használt Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 5. szám alatti (hrs.: 35536/0/A/2), 59 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, helyiség 2009. augusztus 01-től 2011. augusztus 31-ig közötti időszakra eső bérleti + közüzemi díj előírásának törléséhez

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. augusztus 5.

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. július 16.

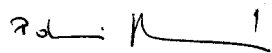
Tisztelettel:



**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 JÚL 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHÁGYTA:

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE