

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.16. sz. napirend  
Döntéshozatal

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: A Continental Bridge Europe Kft peren kívüli egyezségi ajánlata a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti helyiségre, a cég által felhalmozott hátralék vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

#### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51.** szám alatt található, 34641/0/A/3 hrsz-ú, 246 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

Az Önkormányzat 1999. december 06-án bérleti szerződést kötött a Continental Bridge Europe Kft-vel (székhely: 1109 Budapest, Jászberényi u. 29., képviselő: Gu Ya Fang, cégjegyzékszám: 01-09-465711) határozatlan időre, kereskedelmi tevékenység céljára.

A volt bérlő bérleti díj hátralékot halmozott fel, így a bérleti jogviszony 2012. április 30. napjára a Kisfalu Kft. felmondta. A helyiséget 2013. január 23-án vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda, mindaddig azt a volt bérlő használatában tartotta, ezért a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) és a 36 § (1) bekezdése értelmében használati díjat volt köteles fizetni a helyiség leadásáig, amely a bérleti díjnak megfelelő összeg. A fennálló tartozásból 2012. október hónapban 1.385.388,- Ft került levonásra az óvadék összegének megfelelően. A bérlőnek az óvadék levonásakor (2013. január 31-én) 2.053.394,- Ft bérleti és használati és egyéb díj, valamint 254.639,- Ft késedelmi kamat, azaz összesen 2.308.033,- Ft tartozása állt fenn, így a tartozás az óvadék összegének beszámítását követően 922.645,- Ft (668.006,- Ft törke és a 254.639,- Ft kamat) összegű tartozásra csökkent.

A tartozás behajtása érdekében 2012. október 25-én jogi eljárást kezdeményeztünk. A per 35.G.304.443/2012 számon folyamatban van, az első tárgyalás 2013. március 5-én lezajlott. A 2013. május 28-i tárgyaláson az alperes vitatta az óvadék kamatainak elszámolását.

#### II. Indokolás

A tulajdonosi döntést követően lezárulna a volt bérlővel szemben fennálló peres eljárás, mindkét fél érdekeinek megfelelően. Az Önkormányzat az elmaradt bérleti díj megfizetésével, amit a volt bérlő vállalt a kamatelengedés fejében, bevételhez jutna.

#### III. Tényállás

A Continental Bridge Europe Kft képviselője kérelemmel élt az Önkormányzat felé, amely szerint szeretné rendezni a fennálló helyzetet a jogi eljárás megszűnése érdekében. Vállalná a hátralék egyösszegű befizetését, egyben kéri a késedelmi kamat elengedését.

Kérelme alapján a volt bérlő elismerte a hibáját, ami a kialakult helyzethez vezetett, ugyanakkor továbbra is vitatja az óvadék, és a kamat összegét. Kész a vitatott ponttól eltekinteni, amennyiben az Önkormányzat kérelmével kapcsolatban kedvező döntést hoz, valamint ha az Önkormányzat, mint

felperes kezdeményezi a per megszüntetését és elismeri, hogy a jelenleg fennálló tartozáson kívül további követelése nincs.

A volt bérlő bérleti díj tartozása 2013. februárra 1.185.072,- Ft-ra emelkedett, amelyet a bérlő 757.414,- Ft befizetésével, 427.658,- Ft-ra csökkentett.

Nyilvántartásunk szerint a volt bérlőnek 2013. június 30-ig 427.658,- Ft használati díj, valamint 260.041,- Ft késedelmi kamattartozása, összesen 687.699,- Ft hátraléka van.

A következő bírósági tárgyalás időpontja 2013. szeptember 5.

#### **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 önkormányzati 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 22. § (1) b) pontja alapján a követelésekről való – részben vagy egészben történő – lemondásra – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában 20 millió Ft egyedi értékhatárig – a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult. A (2) bekezdés szerint a követelésről való lemondás akkor lehetséges,

- a.) amennyiben a vagyonügylet városgazdálkodási, szociális, intézménygazdálkodási közcélokat szolgál, vagy
- b.) amennyiben a vagyonügylet önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés-elengedést is).
- c.) amennyiben önkormányzati érdek kívánja.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

Fentiek alapján javasoljuk a Continental Bridge Europe Kft egyezségi ajánlatának elfogadását, és a 260.041,- Ft késedelmi kamattartozása elengedését. Javasoljuk továbbá, hogy a perben eljáró Béhm Ügyvédi Irodát az Önkormányzat kérje fel a PKKB előtt 35.G.304.443/2012. számon folyamatban lévő perben megállapodás megkötésére, amelyben a Continental Bridge Europe Kft nyilatkozik, hogy további igényt – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – nem érvényesít az Önkormányzattal szemben, illetőleg arra vonatkozó jogáról lemond, az Önkormányzat nyilatkozik, hogy a Continental Bridge Europe Kft-vel szemben a használati díj tartozáson kívül további követelése nem áll fenn. A megállapodás így közokiratba foglalásra kerül.

A fenti helyiség kapcsán a Continental Bridge Europe Kft egyezségi ajánlata az Önkormányzat számára kedvező mind a bírósági per mihamarabbi lezárása, mind pedig a várható bevétel tekintetében. A volt bérlő kész a döntést követően egy összegben megfizetni a 427.658,- Ft tőke tartozást, és minden további vitás pontot lezárni.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Amennyiben nem járul hozzá a Tisztelt Bizottság a késedelmi kamat elengedéséhez, a volt bérlő továbbra is a bíróságon igyekszik majd megvédeni álláspontját, amelyben nehezményezi az óvadék kamatainak kiszámítását. Ez további perköltséggel fog járni, és a bíróság kedvező döntése nem garantált.

Ezért az Önkormányzat érdeke, hogy a jogi eljárás mielőbb lezáruljon, és a hátralék a lehető legrövidebb időn belül megfizetésre kerüljön.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a használati díj elengedésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat**

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

- 1) *elengedi* a Continental Bridge Europe Kft által a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatt található, 34641/0/A/3 hrsz-ú, 246 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre a megállapodás aláírásáig felhalmozott (2013. június 30-ig 260.041,- Ft) késedelmi kamatot, azzal a feltétellel, hogy a Continental Bridge Europe Kft a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a fennmaradó 427.658,- Ft használati díj tartozást egyösszegben megfizeti.
- 2) felkéri az Önkormányzat nevében eljáró Béhm Ügyvédi Irodát, hogy PKKB előtt 35.G.304.443/2012. számon folyamatban lévő perben 2013. szeptember 5-én megtartandó tárgyaláson kössön megállapodást a Continental Bridge Europe Kft-vel, amelyben a Continental Bridge Europe Kft nyilatkozik, hogy további igényt – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – semmilyen jogcímen nem érvényesít az Önkormányzattal szemben, illetőleg arra vonatkozó jogáról lemond, az Önkormányzat nyilatkozik, hogy a Continental Bridge Europe Kft-vel szemben további követelése nem áll fenn.

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 23.

Tisztelettel:



**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

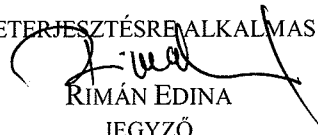
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE