

Jegyzőkönyv
készült a **Gazdasági Bizottság 2016. április 27-én**
15.00 órakor tartott rendes üléséről

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal II. emeleti ülésterme
Budapest IX. ker. Bakáts tér 14.

Jelen vannak: Mezey István elnök,
Görgényi Máté,
Mészáros László,
dr. Nagy Attiláné,
Ferenczy Lászlóné tagok.

Hivatal részéről: dr. Bácskai János polgármester, dr. Ruzsits Ákos Jenő aljegyző, Madár Éva mb. irodavezető, dr. Enyedi Mária irodavezető-helyettes, Janitz Gergő csoportvezető, Koór Henrietta csoportvezető, Nagy Petra jegyzőkönyvvezető.

Mezey István: Köszöntöm a bizottság tagjait, a Hivatal részéről megjelenteket. Megállapítom, hogy a bizottság 5 fővel határozatképes, az ülést megnyitom. Kérem, vegyünk le napirendről a 11. napirendi pont Sz-166/2016. számú – „Minőségi lakáscsere kérelem” című – előterjesztését. Kérem, szavazzunk a módosított napirendi javaslatról.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság a módosított napirenddel kapcsolatban az alábbi határozatot hozta:

GB 79/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

Napirend:

1./ Nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti díj csökkentése iránti kérelem
70/2016. sz. előterjesztés
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

2./ Üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázata
Sz-152/2016. sz. előterjesztés
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

3./ A Budapest IX. kerület Üllői út - Ecséri út kereszteződésében található 38299/3. hrsz. alatti közterületi ingatlanon elhelyezkedő üres pavilonok pályázat útján történő hasznosítása
Sz-153/2016. sz. előterjesztés
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

4./ A Budapest IX. kerület Várház körút 11. pince I. szám alatti helyiség határozott idejű bérbeadása a közérdekű tevékenységet folytató Domokos Alapítvány a Határon Túli Magyarágért részére
Sz-167/2016. sz. előterjesztés
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

5./ A Budapest IX. kerület Haller utca 54. fszt. 1. szám alatti üres lakás átminősítése nem lakás céljára szolgáló helyiséggé, egyidejűleg pályázaton kívüli bérbeadása a FEV IX. Zrt. részére
Sz-154/2016. sz. előterjesztés
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

6./ Szociális alapon bérebe adott lakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződések határozatlan időre történő megkötése

Sz-168/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

7./ Budapest IX. kerület Ferenc tér 10. A. épület I. 3. (hrsz. 37444/0/A/5) szám alatti lakásra vonatkozó elővásárlási jog

Sz-155/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

8./ Budapest IX. kerület Ráday u. 18. I. emelet 8/A. (hrsz. 36825/0/B/18) szám alatti lakásra vonatkozó elővásárlási jog

Sz-156/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

9./ Lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel, cserelakás bérebe adása mellett

Sz-159/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

10./ Lakások bérleti jogáról történő lemondás, pénzbeli térítés ellenében

Sz-151/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

11./ Közös tulajdonú helyiség elidegenítése

Sz-165/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

12./ A Gazdasági Bizottság GB 291/2015.(XI.18.) számú határozatának módosítása

Sz-157/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

13./ A Gazdasági Bizottság GB 59/2016.(III.23.) számú határozatának módosítása

Sz-158/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

14./ A Halmanufaktúra Kft. bérleti díj fizetési kötelezettségének szüneteltetése

Sz-197/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

NAPIRENDI PONTOK TÁRGYALÁSA:

1./ Nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti díj csökkentése iránti kérelem

70/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: A Ráday utcában található babamúzeumról szól az előterjesztés. A határozati javaslat „A” pontjában kipontozott rész szerepel, ahova a bérleti díj összegét kellene beírni. Kíván valaki javaslatot tenni erre?

Nagy Attiláné: Javasolom, hogy csökkentsük a bérleti díjat 30.000 forint+ÁFA összegre.

Mezey István: Kérem, szavazzunk a 70/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról, 30.000 forint+ÁFA bérleti díj megjelölésével.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 80/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 70/2016. sz. – „Nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti díj csökkentése iránti kérelem” című – előterjesztés „A” határozati javaslatát, 30.000 forint+ÁFA bérleti díj megjelölésével.

Határidő: 2016. április 28.

Felelős: Mezey István elnök

(4 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

2./ Üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázata

Sz-152/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: A Dandár utca 26., a Ferenc tér 1., és a Ráday utca 15. és 31/B. szám alatt található helyiségek szerepelnek az előterjesztésben. Kérem, szavazzunk az Sz-152/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 81/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy az Sz-152/2016. sz. előterjesztés mellékletében szereplő, 1-2. sorszámmal jelölt önkormányzati tulajdonú üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pályázat útján elidegeníti vagy bérbe adja, míg a 3-4. sorszámmal jelölt helyiségeket pályázat útján bérbe adja. A bizottság felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázat kiírásáról, lebonyolításáról, elbírálásáról valamint a bérleti vagy adás-vételi szerződés pályázati nyertesekkel történő megkötéséről.

Határidő: 90 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

3./ A Budapest IX. kerület Üllői út - Ecseri út kereszteződésében található 38299/3. hrsz. alatti közterületi ingatlanon elhelyezkedő üres pavilonok pályázat útján történő hasznosítása

Sz-153/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: A 6., 10., 11. számú pavilonokról döntünk most. Bruttó bérleti, illetve elidegenítési díjak szerepelnek az előterjesztésben. Kérem, szavazzunk az Sz-153/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 82/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy

1./ az Üllői út - Ecseri út kereszteződésében, a 38299/3. hrsz. alatti közterületi ingatlanon található 6., 10., 11. számú üres pavilonokat pályázat útján 5 év határozott időre szólóan bérbe adja.

2./ felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázat kiírásáról, lebonyolításáról, elbírálásáról, valamint a bérleti szerződés pályázati nyertesekkel történő megkötéséről.

Határidő: 60 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

4./ A Budapest IX. kerület Vámház körút 11. pince I. szám alatti helyiség határozott idejű bérbeadása a közérdekű tevékenységet folytató Domokos Alapítvány a Határon Túli Magyarorságot részére

Sz-167/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Módosító javaslatom van a bizottság számára. Túlzónak érzem a 10 éves bérleti időtartamot. Elnézést, 10 év lenne a maximális időtartam, de 5 év a javaslat, tehát én is 5 évet javasolnék. A 257.000 forintos üzleti alapú bérleti díj teljesen irreális lenne egy közfeladatot ellátó alapítvány számára, így ennek a felében, konkrétan 127.500 forint+ÁFA összegben szeretném meghatározni a bérleti díj mértékét. Meg szeretném indokolni a határozati javaslatától eltérő bérleti díj összeget. Az alapítvánnyal kötött együttműködési megállapodásunk, és az abból készült beszámoló alapján nem teljesen egyértelmű az alapítvány számunkra végzett közhasznú tevékenysége, illetve az, hogy ezekből mi teljesült. Miután ezeknek az „ígéretnek”, a közhasznú szerződésben született megállapodásnak az alapítvány részéről nem minden pontja bizonyítottan elvégzett feladat, ezért túlzónak érzem azt a fajta kedvezményt, amit a piaci bérhez képest adnánk. Az előterjesztés szerint így összesen 26.000 forint bevétel lenne az Önkormányzatnak, hiszen az 54.000 forintból még lejön a 33.000 forint értékű közös költség. Magasabb bérleti díj megállapítását javaslom.

Ferenczy Lászlóné: Amikor megkötöttük a bérleti szerződést ezzel a céggel, már akkor felvettem, hogy egy bizonyos idő után vissza kellene térni az alapítvány tevékenységére, ugyanis olyan piaci tevékenységet végez, amivel jelentős bevételre tehet szert. Utána néztem, egy alkalommal 1.200 forintot kér a só barlang használatáért, 5.000 forintot pedig a bérletért. Ez az alapítvány jelentős piaci, szó szerint kereskedelmi tevékenységet végez. Úgy érzem, hogy még az Elnök úr által javasolt összeg is kevés, hisz megítélésem szerint, ahogy a légúti betegségek egyre inkább terjednek, úgy egyre nagyobb az igénybevétel is. Nem javaslom az ilyen mértékű csökkentést. Javaslom, a 257.000 forint+ÁFA bérleti díj meghatározását.

Mezey István: Ezt módosító javaslatként értékelem, szavazni fog róla a bizottság. Amennyiben nincs más hozzászólás, Ferenczy Lászlóné javaslatáról szavazunk először, és ennek tudatában szavazunk majd az általam feltett javaslatról. Kérem, szavazzunk az Sz-167/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról 257.000 forint+ÁFA bérleti díj megjelölésével.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 83/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest IX. kerület Vámház krt. 11. pince I. sz. alatti helyiséget - együttműködési szerződés módosítását, vagy megkötését követően - megszerzési díj fizetése nélkül a Domokos Alapítvány a Határon Túli Magyarorságot nevű szervezet részére 2021. április 30. napjáig szóloán bérbe adja. A helyiség bérleti díja 257.000 Ft/hó + ÁFA, mely minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik.

Határidő: 90 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(4 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

5./ A Budapest IX. kerület Haller utca 54. fszt. 1. szám alatti üres lakás átminősítése nem lakás céljára szolgáló helyiséggé, egyidejűleg pályázaton kívüli bérbeadása a FEV IX. Zrt. részére

Sz-154/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Egy üres lakás, a FEV IX. Zrt. egyéb helyiségeihez csatolásáról szól az előterjesztés, ami egyben a kihasználatlan lakás sorsát is megoldaná. Magam részéről támogatom az előterjesztést. Kérem, szavazzunk az Sz-154/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 84/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy

1./ a Budapest IX. kerület Haller u. 54. fszt. 1. szám alatti lakást a lakásállományból törli, egyidejűleg nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíti

2./ a Budapest IX. kerület Haller u. 54. fszt. 1. szám alatti, 29,3 m² alapterületű, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiséget a FEV IX. Zrt. részére bérbe adja a fszt. III. szám alatti bérleményük bővítése céljára.

Határidő: 60 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

6./ Szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződések határozatlan időre történő megkötése

Sz-168/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Kilenc esetről értekezik az előterjesztés. Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról K. F. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 85/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy K. F. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megkötö.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról K. I. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 86/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy K. I. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megkötö.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról M. L., K. M. és M. G. Zs. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 87/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy M. L., K. M. és M. G. Zs. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megkötö.

Határidő: 30 nap
Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról H. A. J. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 88/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy H. A. J. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megköti.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról P. I. és P. I. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 89/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy P. I. és P. I. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megköti.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról K. Sz. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 90/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy K. Sz. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megköti.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról S. I. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 91/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy S. I. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megköti.

Határidő: 30 nap
Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról B. R. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 92/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy B. R. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megköti.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Kérem, szavazzunk az Sz-168/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról P. L. szerződésére vonatkozóan.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 93/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy P. L. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megköti.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

7./ Budapest IX. kerület Ferenc tér 10. A. épület I. 3. (hrsz. 37444/0/A/5) szám alatti lakásra vonatkozó elővásárlási jog

Sz-155/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Az előterjesztésben szereplő lakás értékét 9,3 millió forintban állapította meg Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó fél. Egy 29 m²-es lakás esetében nem érzek különösebben nagy lehetőséget a lakás megvásárlásában és további értékesítésében, ezért kérem, a határozati javaslatban feltüntetett „nem él” kitélt szavazza meg a bizottság. Kérem, szavazzunk az Sz-155/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 94/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát megillető elővásárlási jogával a Budapest IX. kerület Ferenc tér 10. A. ép. I. emelet 3. (hrsz: 37444/0/A/5) szám alatti 29 m² alapterületű öröklakás 1/1 részére vonatkozóan – a 2016. március 2. napján kelt Ingatlan adásvételi szerződés alapján, melyben tárgyi ingatlan vételára 9.313.000,-Ft, – azaz kilencmillió-háromszáztizenháromezer forint – nem él.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

8./ Budapest IX. kerület Ráday u. 18. I. emelet 8/A. (hrsz. 36825/0/B/18) szám alatti lakásra vonatkozó elővásárlási jog

Sz-156/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Hasonló előterjesztés van előttünk a Ráday utca 18. I. emelet 8/A. szám alatti ingatlan esetében is, mint az előző napirendi pontban. Ebben az esetben 30 millió forint az ingatlan vételára. Miután a költségvetésünk nem ad lehetőséget ilyen mértékű elővásárlási tétel kifizetésére, ezért kénytelenek vagyunk elfogadni a határozati javaslatot. Kérem, szavazzunk az Sz-156/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 95/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát megillető elővásárlási jogával a Budapest IX. kerület Ráday u. 18. I. emelet 8/A. (hrsz: 36825/0/B/18) szám alatti 146 m² alapterületű öröklakás 1/1 részére vonatkozóan – a 2016. március 9. napján kelt Ingatlan adásvételi szerződés alapján, melyben tárgyi ingatlan vételára 30.000.000,-Ft, – azaz harmincmillió forint – nem él.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

9./ Lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel, cserelakás bérbé adása mellett

Sz-159/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Előző alkalommal is adódtak nehézségek az előterjesztés értelmezésében. A lakásrendelet két részére is behivatkozásra került az előterjesztésbe, de nem érthető egészen pontosan, hogy miről is van szó. Az én olvasatomban – megpróbálom kibogozni a szálakat – a kérelmező egy alacsonyabb értékű lakásból egy nagyobb értékű, magasabb komfortfokozatú lakásba költözne a lánya mellé – érthető okokból -, aki el tudná látni őt. Szociális szempontból teljesen alátámasztott, de az Önkormányzat szempontjait nem látom az előterjesztésben. Tud valamiféle támpontot adni ez ügyben a Hivatal?

Madár Éva: A ... szám alatti egy szobás, 28,86 m² alapterületű, komfortos lakás bérleti értéke valóban magasabb, mint az ... szám alatt található lakásé, amiben a hölgy jelenleg lakik, ugyanakkor a ... szám alatti lakás olyan műszaki állapotban van, hogy felújítására 2,5 millió forintot kellene költeni. A rendelet szerint a ... utcai lakás bérleti értékét csökkenteni kell a felújítási költséggel, így alakul ki a lakás tényleges bérleti értéke, ami a ... szám alatti lakás esetében így 737.249 forint. Azáltal, hogy az Önkormányzat nem költ a felújításra, ilyen állapotban adja oda a bérlőnek az ingatlant, az Üllői úti lakásnál alacsonyabb bérleti értékű lakás keletkezik.

Mezey István: Szívesen venném a bizottság hozzászólását ehhez a kérdéshez. Tehát ez egy meg nem történt beruházás értéke, amiről tudjuk, hogy forintra ilyen értékű. A bérlő kötelezettséget vállal a felújítás elvégzésére?

Madár Éva: Igen, a rendelet tartalmazza, hogy ebben az esetben az Önkormányzat nem térít meg semmiféle költséget a felújítással kapcsolatban.

Mezey István: Ezt értem, de a bérlő kötelezve van a felújítás elvégzésére?

Madár Éva: Ahhoz, hogy a mindennapi életben lakhatóvá tegye a lakást, el kell végeznie a felújítást. Az említett 2,5 millió forintos felújítási összeget egy kivitelező cég, szakértő állapította meg. Természetesen családi összefogással, saját erőből történő felújítás esetén akár kevesebb is lehet ennek összege, de ezt meg kell csinálni ahhoz, hogy lakható legyen a lakás.

Mezey István: Nincs több kérdésem.

Mészáros László: El tudja mondani részletesebben, hogy mi szorul felújításra a lakásban? Közművek? Nyílászárók?

Madár Éva: Sajnos nem hoztam magammal a kivitelezői becslést, de nagyjából igen, a burkolatcserék, a berendezési tárgyak működőképessége, a nyílászárók cseréje, festés, mázolás. Természetesen utólag be tudom mutatni a kivitelező költségvetését.

dr. Bácskai János: Próbálom én is értelmezni és megérteni a helyzetet. A kérelmező elköltözne ebbe a bizonyos ... utcai lakásba, ami most bérleti érték szerint alacsonyabb értékű, mint ahonnan érkezik. Nyilván valamit csinálni kell ezzel, mert az az ingatlan, aminek a jelenlegi értéke 737.249 forint, az valószínűleg a lakhatatlanság határán van, még ha nem is mondjuk ki, hogy az. Így, ebben az állapotában eleve nem engedhetjük oda a bérlőt, ha úgy dönt a bizottság. Visszajelzést kérek a Hivatal részéről, hogy amit kérdezek így van e. A szituációt szeretnénk megérteni. Ha jól értem, a 2.552.791 forint értékű felújítási összeget mi fogjuk fizetni. Nem? Nem, ő fogja. Jó, ha tisztázzuk, mert azt akartam megkérdezni, hogy - jó értelemben - mi ebben az üzlet az Önkormányzatnak? Ezek szerint ez a lakás lakhatóvá válik, és mi kielégítünk egy méltányolható kérést, és a lakás, ami visszamarad szintén használható az Önkormányzat számára. A 2.552.791 forint azt jelenti, hogy maximum ennyit ismer el az Önkormányzat felújítási költségként? Ha a bérlő újítja fel a lakást, akkor be is nyújthatja erre az igényt, vagy sem?

Madár Éva: Az általunk felkért szakértő szerint erre a lakásra 2,5 millió forintot kellene költeni ahhoz, hogy lakható legyen. A leendő bérlőnek vállalnia kell ezt a felújítást, és ebből az Önkormányzat semmit nem térít meg. A rendelet pontosan tartalmazza, hogy az értékkülönböt a lakás helyreállítási költségeinek, és a bérbé adó általi megtérítésnek minősül. Ezt mind-mind a leendő bérlőnek kell állnia.

Mezey István: Miután a kérelmező pontosan ismeri a lehetőségeit és kötelezettségeit, és ennek ellenére kérelmez, nem látom okát annak, hogy megakadályozzuk a bérbéadást. Szociális szempont is szerepel az előterjesztésben, amit egyikünk sem vitat. Kérem, szavazzunk az Sz-159/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 96/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy a B. L. bérlő által a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez egyidejűleg a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakás határozatlan időre történő bérbéadásához hozzájárul

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

10./ Lakások bérleti jogáról történő lemondás, pénzbeli térítés ellenében

Sz-151/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Jelen előterjesztés három ügyet tárgyal. Az első a ... szám alatti ingatlanra vonatkozik. A pontok alapján nem javasolja az ingatlan megvételét a Hivatal, de úgy gondolom, hogy saját szokásjogunk szerint, illetve a maximális összeg alapján lehet, hogy érdemes lenne hozzájutni ehhez a lakáshoz ezen az áron, és utána, már nem kiadva, az épület sorsával együtt rendezni a helyzetet, ezért ebben az esetben az a javaslatom, hogy ajánljunk meg 1.792.840 forint pénzbeli térítést. Kérem, szavazzunk az Sz-151/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról G. J. és G. J. szerződésére vonatkozóan, 1.792.840 forint pénzbeli térítési összeg megjelölésével.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 97/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság G. J. és G. J., a Budapest IX. ker. ... szám alatti, 1 szobás, 33,70 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú lakásra vonatkozó bérleti joguknak közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez hozzájárul. A pénzbeli térítés mértékét 1.792.840 forint összegben hagyja jóvá. Az így megállapított pénzbeli térítés összege a megállapodás megkötését követően kerül kifizetésre akkor, ha a bérlők a lakást az önkormányzatnak jegyzőkönyvileg átadták, és az átadás napján benyújtották a nullás díj-igazolásokat.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Második a ... szám alatti lakás ügye. Ebben az esetben is olyan szándékaink vannak az épülettel a nem túl távoli jövőben, ami alapján érdemes felajánlani a megjelölt összeget a bérleti jog megvásárlására. Ez esetben 1.140.000 forint megajánlását javaslom a bizottságnak. Kérem, szavazzunk az Sz-151/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról D. E. szerződésére vonatkozóan, 1.140.000 forint pénzbeli térítési összeg megjelölésével.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 98/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság D. E., a Budapest IX. kerület ... szám alatti, 1 szobás, 24,00 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú lakásra vonatkozó bérleti jogának közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez hozzájárul. A pénzbeli térítés mértékét 1.140.000 forint összegben hagyja jóvá. Az így megállapított pénzbeli térítés összege a megállapodás megkötését követően kerül kifizetésre akkor, ha a bérlő a lakást az önkormányzatnak jegyzőkönyvileg átadta, és az átadás napján benyújtotta a nullás díj-igazolásokat.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: A ... szám alatti lakás esetében már a Hivatal is a lakás megvásárlását javasolja. A maximális és a kvázi minimális összegek közötti 2 millió forintban javaslom meghatározni a pénzbeli térítés mértékét. Kérem, szavazzunk az Sz-151/2016. sz. előterjesztés „A” határozati javaslatáról Gy. E. szerződésére vonatkozóan, 2.000.000 forint pénzbeli térítési összeg megjelölésével.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 99/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság Gy. E., a Budapest IX. kerület ... szám alatti, 1 szobás, 23,30 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozó bérleti jogának közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez hozzájárul. A pénzbeli térítés mértékét 2.000.000 forint összegben hagyja jóvá. Az így megállapított pénzbeli térítés összege a megállapodás megkötését követően kerül kifizetésre akkor, ha a bérlő a lakást az önkormányzatnak jegyzőkönyvileg átadta, és az átadás napján benyújtotta a nullás díj-igazolásokat.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

11./ Közös tulajdonú helyiség elidegenítése
Sz-165/2016. sz. előterjesztés
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: A Ráday utca 22. szám esetében a társasház az Önkormányzat beleegyezésével értékesítheti a tetőteret az egyik tulajdonos számára. Egy ilyen összeg kedvezően hat a társasház költségvetésére. Nem látom okát, hogy az Önkormányzat ne járuljon hozzá az elidegenítéshez. Kérem, szavazzunk az Sz-165/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 100/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának 442/10000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest IX. kerület Ráday utca 22. sz. alatti Társasház közös tulajdonát képező, a Társasház Alapító Okiratának „A” fejezet (közös tulajdon) XXVI. pontjában megjelölt Padlás, 31 m² alapterületű részének K. Sz. tulajdonostárs részére 1.500.000 Ft vételáron történő értékesítéséhez.

Határidő: 60 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

12./ A Gazdasági Bizottság GB 291/2015.(XI.18.) számú határozatának módosítása
Sz-157/2016. sz. előterjesztés
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: 2015. november 18-án hoztunk egy határozatot, miszerint egyik bérlőnk számára az ... szám alatt jelölünk ki lakást. Utána olvasva az akkori előterjesztésnek már az is kérdéses volt, hogyan jutott a bérlő az eredeti lakás bérleti jogához, hiszen az eredeti bérlő az ő nagybátyja volt. Akkor egy kisebb lakásba költözött, és most egy még kisebb lakásba költözne. Azt gondolom, hogy az Önkormányzat nem áll olyan lehetőségek előtt, hogy bárkit, aki éppen egy kisebb vagy nagyobb lakásba szeretne költözni, folyamatosan, ilyen mennyiségben költöztessen. Ráadásul az illető „tárgyneremény sorsoláson” nyerte a bérleti szerződést.

Madár Éva: B. Zs. a Gazdasági Bizottság javaslatára, polgármesteri méltányosságból kapta meg az ... szám alatti lakást, de erre még nem kötött bérleti szerződést, és még nem is adtuk át részére a lakást, így ez a lakás még nem került a birtokába.

Mezey István: Hol lakott az illető? Bocsánat, de ez egy tavaly november óta húzódott ügy, már öt hónap eltelt.

Madár Éva: Az ... szám alatt van egy 66 m²-es lakás, amelynek a bérlője B. Zs. rokona volt, ám a bérlő meghalt. B. Zs. a lakástörvény szerint nem jogosult a jogviszony folytatására, de jelenleg is ott lakik, jogcím nélkül. Ezt a nagy alapterületű lakást, ami tetőtér beépítéses is, ő újította fel, ő építette be a tetőtéri részt és eltartotta a nagybátyját. Ettől függetlenül még mindig nem jogosult erre a nagy alapterületű lakásra, ezért került be ügye polgármesteri méltányosság keretében Polgármester úrhoz, hogy mivel több, mint 10 éven keresztül építette a lakást, és eltartotta a nagybátyját, ne kerüljön az utcára.

dr. Bácskai János: Vannak méltányolandó szempontok az ilyen esetekben, illetve fennáll annak a veszélye is, hogy a bérlő pert indít az Önkormányzat ellen, ez esetleg elhúzódik, és adott esetben méltatlan lehet. A kollegákkal beszélve tudom, hogy az Ecseri úton található lakás megmarad nekünk – önkormányzati lakás marad - ezért gondoltam érvényesíteni méltányossági szempontot, hiszen egy fele akkora lakás felajánlása rendezheti az esetleges későbbi vitákat, és ezzel mintegy elismerjük az előző évek befektetéseit.

Mezey István: Köszönöm, a többszörösen méltányos hozzájárulás magyarázatra talált. Kérem, szavazzunk az Sz-157/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 101/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakás egy év határozott időre történő bérebe adására vonatkozó, GB 291/2015.(XI.18) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„A Gazdasági Bizottság javasolja Polgármester úrnak B. Zs. részére a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakás egy év határozott időre történő bérbeadását.”

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

13./ A Gazdasági Bizottság GB 59/2016.(III.23.) számú határozatának módosítása

Sz-158/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mezey István: Tévesen került megjelölésre a cím a határozati javaslatban, így nehézségekbe ütközik a bérleti szerződés megkötése, ezért a határozat módosítására kérem a tisztelt bizottságot. Kérem, szavazzunk az Sz-158/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 102/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság a GB 59/2016. (III. 23.) határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy S. J. a Budapest IX. kerület ... szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést határozatlan időre megkötöti.”

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(5 igen, egyhangú)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

14./ A Halmanufaktúra Kft. bérleti díj fizetési kötelezettségének szüneteltetése

Sz-197/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Mészáros László: A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság ma reggeli ülésen szóba került ez a Kft. tekintettel arra, hogy közterület foglalási engedélyt kértek, ha jól emlékszem, április végétől, így nem tűnik indokoltnak az április-május-júniusra vonatkozó teljes díjfizetési kötelezettség szüneteltetés, mert ezek szerint valamilyen szinten tudnak működni, nem kell bezárniuk erre az időre. A gázt zárták el a házban. A rendelet lehetőséget ad a bérleti díj mérséklésére is, vagy csak annak elengedésére?

Görgényi Máté: Az vezette a bizottságot döntése meghozatalában - mely szerint végül megadtuk a közterület használati engedélyt -, hogy nem feltételezzük azt, hogy ha bár meleg konyhát nem tud üzemeltetni a cég, attól függetlenül nem tud például italt kiszolgálni sem, hiszen elektromos berendezésről üzemelhet, vagy ahogy például reggel fogalmaztam, a sört széndioxid hajtja ki a palackból, így azt is tudja csapolni gáz nélkül. Felvetődik azonban az a kérdés, hogy ha ezt a tevékenységet – és nyilván így van - nem a teraszon, kerti parti keretében fogja végezni, hanem bent az üzlethelyiségben, akkor mennyire jogos az, hogy a bérleti díj fizetését teljes mértékben kéri szüneteltetni a gáz hiánya miatt.

Janitz Gergő: A helyiség bérlője jelezte, hogy a teraszt sem szeretné működtetni addig, ameddig a helyiség nem kerül olyan állapotba - a gázszolgáltatás visszaállítása miatt -, hogy rendeltetésszerűen működhessen. A közös képviselő részéről több időpont elhangzott - a két héttől a két hónapig - arra vonatkozóan, hogy mennyi idő szükséges a beruházónak ahhoz, hogy olyan állapotba hozza az épületet, hogy visszaállíthassák a gázszolgáltatást. Ennek időpontja bizonytalan. A cég abban bízva nyújtotta be ezt a kérelmet, hogy kvázi

helyreáll a rend, és működtetni tudja a helyiséget, de jelezte, hogy a teraszt is csak akkor fogja használni, ha a helyiségben is működhet.

dr. Bácskai János: Van egy helyiségünk, amit nem tud rendeltetésszerűen használni a bérlő, ha jól értem, ez a helyzet. Ki ennek a felelőse? Ki fogja megfizetni az okozott kárt, mert ha jól értem, akkor nem tudjuk szedni a helyiség hasznait, sem a helyiség bérleti díja, sem közterület használati díj formájában.

Janitz Gergő: Jogos a kérdés. Az előterjesztés témája az, hogy tekintettel arra, hogy a bérbe adó nem tudja biztosítani a rendeltetésszerű, használathoz szükséges állapotot, ezért nem szedhetünk bérleti díjat. Másik oldalról, az intézkedés megtörtént. A tudomásunkra jutott információk alapján az épület tetőterében történt építkezés által előidézett okok miatt került megszüntetésre a gázszolgáltatás a házban. Ezt vizsgáljuk, és meg fogjuk tenni a jogi lépéseket annak érdekében, hogy a kárunk megtérítése érdekében intézkedjünk a felelős felé.

Mezey István: Miután tárgyaltuk is ennek a tetőtérnek az átépítését, úgy tudom, hogy a társasháznak jelentős bevétele származik abból kifolyóan, hogy ezt a beruházást egyáltalán elkezdhették a tetőtérben. Ehhez a hozzájárulásunkat kellett adnunk. Miután az Önkormányzat egyéb módon nem jár jól, sőt kifejezetten rosszul jár, mert egyrészt megadtuk a hozzájárulásunkat a tetőtér beépítéséhez, majd az emiatt kikapcsolt gáz miatt elesünk a bérleti díjtól, azt gondolom, hogy személy szerint csak azt tudom támogatni, ha érvényesítjük a társasház, mint haszonszerző felé a kieső bérleti költséget. Abban sem vagyok biztos, hogy ezt feltétlenül az önkormányzati szerződés állományban kellene megoldani, hanem meg kell kérni a tisztelt társasházat, hogy amíg nincs gázszolgáltatás, addig ők fizessék a bérleti díjat. Ezt nem biztos, hogy el tudjuk intézni, de mint ötlet, lehet, hogy egyszerűbb lenne, ha így oldanák meg a problémát és nem nekünk kellene elengedni a bérleti díjat. Mit gondol erről a Hivatal? Ha esetleg jogi szempontból közelítjük meg a helyzetet, mi van akkor, ha mindennek ellenére nem járunk hozzá a bérleti díj nem fizetéséhez? Nyilván, akkor a szerződése kötelezi, de legalább adunk neki egy „tippet”, hogy kin tudja „behajtani” a kimaradó összeget.

dr. Ruzsits Ákos Jenő: Az egyik fennálló jogviszony a bérleti jogviszony. Amennyiben a bérlő nem tudja rendeltetésszerűen használni az ingatlant, akkor nem követelheti jogosan a bérleti díjat a megjelölt összegben az Önkormányzat. Az, hogy az ebből adódó kárt érvényesíteni tudja e, adott esetben nem is a társasház felé, hanem az építkezést végző felé, azt meg kell vizsgálni, az egy külön „tészta”.

Mezey István: Értem, amit Aljegyző úr mond, de ebben az esetben, nem az Önkormányzatnak felróható okból nem tudja rendeltetésszerűen használni a helyiséget a bérlő. Ha mi kapcsoltuk volna ki a gázt valamilyen okból, akkor úgy gondolom, hogy az jogilag nem állna meg, hogy mi ennek ellenére bérleti díjat kérünk, de nem mi kapcsoltuk ki a gázt, nem számunkra felróható okból nem tudja üzemeltetni a helyiséget a bérlő. Elmondtam, hogy a társasház viszont kifejezetten jól jár azzal, hogy a tetőtér átalakításra kerül.

Görgényi Máté: Két kifejezést használunk, az egyik a „nem rendeltetésszerű használat”, ami azt jelenti, hogy berendezkedett egy bizonyos szolgáltatás portfólióra, és ennek egy részét nem tudja szolgáltatni, tehát nem rendeltetésszerűen használható az ingatlan, a másik pedig, ha ő ténylegesen bezár erre az időszakra és egyáltalán nem üzemelteti a helyet. Ez egy elég fontos kérdés abból a szempontból, hogy most úgy értelmezzük a helyzetet, hogy a bérlő ebben az időszakban gyakorlatilag elmegy egy kényszerpihenőre, és ténylegesen ő is komolyabb károsultja ennek az egész történetnek annál, mint hogy a bérleti díjat beszedjük rajta, vagy sem, érvényesíteni tudjuk, vagy ne tudjuk érvényesíteni, vagy valamilyen módon ellötyög ez a hely, üzemeltetgeti, de nem rendeltetésszerűen, tehát nem a teljes szolgáltatás portfólióval tudja nyújtani a szolgáltatásait.

Janitz Gergő: Az üzlet egyáltalán nincs nyitva. Amióta átvették a bérleti jogot, felújítási munkálatokat végeztek, kicserélték a bútorokat, átalakították a helyiséget a végezni kívánt funkcióknak megfelelően. Márciusban szerettek volna indítani, de nem tudtak megnyitni, mai napig zárva vannak és egyáltalán nem működnek.

Ferenczy Lászlóné: Egyértelmű, hogy a bérbeadó Önkormányzat vétlen az adott helyzetért. Következésképpen miért érje őt kár ebből kifolyólag? Persze, jogilag meg kell keresni azt a lehetőséget, hogy ebben az esetben a bérlő kivel szemben érvényesítse az igényét, de semmiképpen nem érzem úgy, hogy az Önkormányzatnak kellene belemennie a bérleti díj elengedésébe. A jövőt illetően mindenképpen javaslom, hogy kerüljön megfogalmazásra a bérleti szerződésekben az, hogy azokban a helyzetekben, amikor olyan probléma vetődik fel, ami miatt a bérlő nem tudja rendeltetésszerűen használni a bérleményt és ebben a bérbe adó vétlen, ne kerüljön

ide ismét az ügy, hanem abban az esetben is meg kell fizetnie a bérleti díjat a bérbeadó felé. Ez a jövőre vonatkozó javaslatom. Meg kellene vizsgálni, de ebben az esetben tényleg vétlen a bérbeadó. Milyen nagyságrendű összeget fizet a bérlő ezért a helyiségért? Lehet, hogy minimális összeg. Sokat. Semmiképpen nem javaslom a bérleti díjtól való eltekintést.

dr. Bácskai János: Próbálok egy másik példát mondani, hátha úgy egyszerűbb lesz megérteni a helyzetet, mert nem árt, ha felelősséggel, és jól döntünk. Képzelnék el, hogy mi vagyunk a tulajdonosok – ezt nem is kell elképzelni, hiszen mi vagyunk a tulajdonosok. A tulajdonos bérbé adja akár a lakását, akár egy helyiséget a bérlőnek, és se a tulajdonosnak se a bérlőnek nem felróható okokból szünetel a szolgáltatás. Ha jól érzem, és jól értem a jogot, akkor ilyenkor a tulajdonos a felelős. A tulajdonos ezt nem háríthatja át a bérlőre, illetve átháríthatja, csak annak következményei lesznek. Valójában a tulajdonost ért hátrányokat nem célszerű, jogos – nem a jogi értelemben, hanem más értelmében – áthárítani. Ha a bérlő nem tudja használni a bérleményt, akkor nem tudja használni, akkor az a fair magatartás, ha mi, mint tulajdonos nem kérünk tőle bérleti díjat, de akkor persze ne is használja a helyiséget, legyen bezárva. Az már a mi bajunk, a tulajdonos problémája, hogy nem tudja teljesíteni a bérleti szerződésben vállaltakat. Mindenképpen a tulajdonosnak kell utána járni, hogy egyrészt minél hamarabb megszűnjön ez az állapot, és megtudja, hogy a tulajdonost ért kárt – nem jön a bérleti díja – ki fogja a bérlő helyett fizetni. A kérdés inkább az, hogy meg kell találni az okozót. Adott esetben ez a társasház vagy a kivitelező. A társasház az a jogi személy, akit én például „támadnék”, és a társasház majd „lever” azon, akin tudja, vagy akarja, de lehet, hogy ezt rosszul érzem, lehet, hogy egyből érdemes a kivitelezőt „támadni”, csak kérdés, hogy ilyenkor tudjuk-e, hogy ő okozta a problémát. Természetesen azt kell „támadni”, aki az ellehetetlenülést okozta. Tudjuk, hogy a kivitelező okozta az ellehetetlenülést? Igen, jó, de ez legyen azoknak a dolga, akik ezt megállapítják. A helyes döntés szerintem most az lenne, ha elengednénk a bérleti díj fizetését, szüneteltetnénk azt, természetesen ellenőrzés mellett, hogy lássuk, biztosan nem végez semmilyen tevékenységet a helyiségben a bérlő. Másik nem mellékes kérdés, hogy mi lesz ilyenkor a közterület használati díjjal. Kérhetjük azt? Szerintem ugyanezen az elvi alapon, nem, ám így a kárainkat tovább növeli a közterület használat elmaradt mértéke. Amennyiben valamennyire kiszámítható az, hogy a közterület használat sem fog huzamosabb ideig megvalósulni, akkor lehet, hogy célszerű lenne megteremteni annak lehetőségét, hogy az említett időszakra felajánljuk a környező vendéglőknek a területet, hogy ők használhassák és fizessenek érte. Nem tudom engedni e ezt a rendelet. A rendelet talán engedi, azt azonban nem tudom, hogy gyakorlatban ez, hogyan valósulhat meg annak érdekében, hogy csökkentsük a kárainkat. Arról nem is beszélve, hogy adott esetben a bérlőnek milyen lehetőségei vannak, de ezt most nem mondanám el.

Görgényi Máté: Nem tervezett, vagy előre látott esemény a gázszolgáltatás hiánya? Ez egy elég fontos kérdés. A közterület használati kérelmet odaadtuk, de ő nem használja addig, amíg nem tudja üzemeltetni a helyet. Szeretném megtudni, hogy elvesz-e ez parkolóhelyet? Van valamiféle kitelepülése, pódiuma, napernyője a cégnek? Okoz további fenntartási költséget ez? Például parkolóhely kiesést.

Mezey István: Az előterjesztés tovább árnyalja ezt a képet, mert olvasható benne, hogy az említett beruházás miatt kellett gázfejlesztést végezni a házban. Korábban, amiatt kapcsolták ki a gázt, majd nem jutottak be minden lakásba, hogy az újonnan kiépített gázszolgáltatás ellenőrzése megtörténjen és visszakapcsolhassák a szolgáltatást. Így tulajdonképpen még csak nem is a kivitelező a hibás, hiszen lehet, hogy maga a beruházás jól sikerült, de nem tudták ellenőrizni a lakásokban, mert nem engedték be FŐKÉTÜSZ Kft. dolgozóit a lakók. Sajnos ez a mi társasházunkban is előfordult, de mi addig „vertük” az ott élőket, amíg beengedték a FŐKÉTÜSZ Kft-t, ugyanis amíg nem ellenőrzik a helyszínt, addig az egész házban nincs gázszolgáltatás. Tulajdonképpen még csak nem is biztos, hogy a kivitelezőnek, hanem annak a pár lakónak felróhatóan áll fenn ez a helyzet jelenleg, de lehet, hogy ebben az esetben egészen más helyzet volt. Elbontásra került néhány kémény, azokat újra kell építeni, de az egész gázszolgáltatást a be nem engedések miatt kapcsolták ki, és nem teljes egészében a beruházás miatt, ha jól értem, ami le van írva.

Janitz Gergő: Igen, nagyon összetett az ügy. A kéményeket valóban lebontották a tetőtér építkezése miatt. A Fővárosi Gázművek Zrt. csak a FŐKÉTÜSZ Kft. szakvéleményének rendelkezésre állását követően tudja visszakapcsolni a gázszolgáltatást. Ez az ellenőrzés nem történt meg minden lakásban, mert nem tudtak bejutni az illetékesek, de utána kiderült – hogy tovább bonyolítsam a helyzetet – hogy az épület gázvezetéke már nem is alkalmas arra – mert régi és nem megfelelő - hogy visszakapcsolják a szolgáltatást, tehát a kiváltó ok az volt, hogy nem jutottak be minden ingatlanba a FŐKÉTÜSZ Kft. szakemberei, ezért nem tudták kiállítani a megfelelő

szakvéleményt, de az épület gázvezetéke ténylegesen cserére szorul. Ilyen értelemben igen, valaki okozta ezt a dolgot, de most megújul az épület gázvezetéke.

Madár Éva: Nem, még nem „stoppolja” a közterületet a cég. Főleg azért nem, mert ma reggel döntött erről a bizottság. Még nincs kitelepülés. Nem kívánja ilyen formában igénybe venni a közterületet, ezért a közterület használati megállapodás sem fogjuk megkötni vele, szabadon marad a terület.

dr. Bácskai János: Egy hipotetikus kérdés, ami mindenkinek szól. Mi történik, ha úgy döntünk, hogy nem engedjük el a bérleti díjat, tehát azt mondjuk, hogy fizessen? Mi történhet ekkor?

dr. Ruzsits Ákos Jenő: Gondolom, nem tetszik majd neki. Ebben az esetben az van, hogy a bérbe adó nem biztosítja a rendeltetésszerű használatot, így adott esetben felbonthatja a szerződést, kártérítést követelhet rajtunk, mert X évig bérleti joga volt erre az ingatlanra, rendkívüli felmondással élhet, elmaradt haszon jelentkezik. Az alap az, hogy a bérbe adó nem tudja biztosítani a rendeltetésszerű használatot, ezért jöhet szóba a bérleti díj szüneteltetése. A másik kérdés, hogy az Önkormányzat ebből adódó kára – mert ez a bevétel X ideig nem érkezik be – érvényesíthető-e valakin. Nyilvánvalóan itt mindenféle tényt tudni kell ahhoz, hogy tudjuk, ki „ellen” érvényesíthető. Úgy gondolom, hogy az építető kellene, hogy az legyen. Az alapján, hogy a társasház teljes gázvezeték rendszerének cseréje szükséges, lehetséges, hogy nem is volt rendesen előkészítve a beruházás, mert úgy gondolom, hogy amikor tervezték, akkor erre is ki kellett volna térni.

dr. Bácskai János: Nem célszerű és nem érdemes áthárítani a bérlőre, mert csak sokkal nagyobb bajt generálunk vele.

Görgényi Máté: Azt látjuk, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos nem tudja biztosítani a rendeltetésszerű használatot, viszont szerintem, mint „jó gazdának” kötelessége utána menni a dolognak, adott esetben például az építőnél, és felvetni, hogy ebből kiesett haszna van, és megbeszélni, hogy milyen megoldást kínál erre az építő, és az Önkormányzat milyen megoldást tud működképesen elfogadni.

Mezey István: Az eredeti határozati javaslatról szavazunk majd, hiszen bár tisztábban látunk, de nem lettünk sokkal okosabbak és a lehetőségeink se nyíltak ki attól, hogy tisztán látunk az ügyben. Kérem, szavazzunk az Sz-197/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 103/2016. (IV.27.) sz.

Határozat

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy a Halmanufaktúra Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Budapest IX. kerület Ráday u. 5. fszt. VIII. sz. alatti, utcai bejáratú helyiségre vonatkozó bérleti díj fizetését 2016. április-május-június hónapokra, de legkésőbb a gázszolgáltatás helyreállításáig szünetelteti.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(3 igen, 0 nem, 2 tartózkodás)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Mezey István: Mindenkinek köszönöm a részvételt, az ülést bezárom.

k.m.f.

Mezey István
elnök

Mészáros László
bizottsági tag

Nagy Petra
jegyzőkönyvvezető