

Képviselő-testületi előterjesztés

2017. augusztus 30.

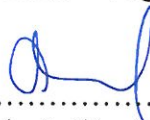
Tárgy: Beszámítási megállapodás megkötése a Wind Bt-vel

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/907-1/2017/I.

Melléklet: Bérleti szerződés felmondása, fotódokumentációk

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport



.....
dr. Szilágyi Tímea

Témafelelős:



.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:



Véleményezésre megküldve:

Ügyrendi és Pénzügyi bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:



.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:



.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/907-1/2017/I.
Üi.: dr. Szilágyi Tímea

Előterjesztés

Tárgy: Beszámítási megállapodás megkötése a Wind Bt.-vel

Melléklet: Bérleti szerződés felmondása,
Fotódokumentáció

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Wind Bt. (székhely: 6724 Szeged, Öthalom u. 4.; cégjegyzékszám: 06 06 000590; képviselőtében eljár: Szél Mihály vezető tisztségviselő) 1991. október 01. napjától határozatlan időtartamra volt bérlője a 6900 Makó, Széchenyi tér 17-19. fszt. 32. szám alatti, 110 m² alapterületű üzlethelyiségnek (egykori Tip-Top üzlet), 105,33 m² alapterületű raktárnak és 16,5 m² alapterületű pincehelyiségnek.

2014. április 09. napján kelt megkeresésben a Wind Bt. képviselője felmondta a határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést, továbbá nyilatkozott a felhalmozásra került 5.412.147,- Ft összegű bérleti díj hátralék megfizetésével kapcsolatosan is.

A fentiek szerinti beadványban a volt bérlő tájékoztatta továbbá Makó Város Önkormányzatát, mint bérbeadót, hogy a „bérlemény raktárhelyiségének mennyezetén a vakolat a bérbeadót terhelő állagfenntartási munkálatok elmaradására visszavezethető beázás miatt részben levált”.

Volt bérlő kérte továbbá, hogy bérbeadó vizsgálja felül a bérlemény műszaki problémáit, és erre tekintettel legalább részben engedje el a felhalmozásra került bérleti díj tartozás összegét.

Kérelméhez csatolta a 2014. évben készített fényképfelvételeket a műszaki állapottal kapcsolatosan, melyről megállapítható, hogy az ingatlan beázott.

A bérlemény visszavétele 2014. május hónapjában megtörtént, a tartozás elengedésére nem került sor bérbeadó részéről.

Ezt követően bérbeadó és volt bérlő több alkalommal is részletfizetési megállapodást kötöttek a tartozás rendezése érdekében, melyre tekintettel a fennálló hátralék összege jelentősen lecsökkent.

A helyi vagyonrendeletben foglaltak szerint a felhalmozásra került tőke tartozás után az adós kifizetés napjáig esedékes késedelmi kamatot köteles fizetni bérbeadó részére, így jelen esetben a 2017. augusztus 07. napjáig kiszámított késedelmi kamat összege 265.231,-Ft lenne.

A Wind Bt. képviselőjével folytatott egyeztetés szerint volt bérlő vállalja, hogy *2017. szeptember 30. napjáig megfizeti a fennálló tőke hátralékot- 290.335,-Ft-ot-, azzal, hogy a kifizetés napjáig kiszámított késedelmi kamat hátralék összege beszámításra kerül a korábban általa elvégzésre került értéknövelő felújítási munkák összegébe, melyet a tárgyi bérlemény vonatkozásában volt bérlő elvégzett.*

A bérlemény visszavétele során nem került sor bérlő részéről ezen értéknövelő beruházási munkák leszerelésére vagy elvitelére, így jelenleg is a bérlemény műszaki állapotát komfortosítják, az előadótérben megtalálhatóak.

Az ügygel kapcsolatos teljes körű tájékoztatás érdekében az Innovációs és Városfejlesztési Iroda Műszaki csoportja helyszíni ellenőrzést tartott a tárgyi bérleményben, melynek során az alábbi szakmai megállapításokat tette a volt bérlő által elvégzésre került munkálatokkal kapcsolatosan:

- Előadótérben történt tapétázás falelőkészítéssel 80 m² (2.825,-Ft/m² ár), mindösszesen 226.000,- Ft összegben
- Lámpatest felszerelés szerelvényekkel, vezetékezéssel 4 db (13.540,-Ft/db) 54.160,-Ft összegben

Elvégzett munkák költsége összességében 280.160,-Ft.

Megjegyezni kívánom, hogy az ismertett, bérbeadót terhelő műszaki munkálatok elvégzésének hiánya ellenére a volt bérlő saját költségén intézkedett a fentiek szerinti munkák elvégzése érdekében, a birtokbaadást követően sem szereltetett le fenti tételek közül semmit a volt bérleményből, mely értéknövelő beruházási munka mindenképpen hasznosnak mutatkozik az esetleges következő bérbeadás esetében.

II. A vonatkozó jogszabályi rendelkezések áttekintése

A Széchenyi tér 17-19. szám alatti ingatlan társasházként működik a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően. A tetőszerkezet társasházi közös tulajdonban áll, annak javítása vagy felújítása a társasházközösség feladata és jogosultsága.

Makó Város Önkormányzata a korábbi években nem kezdeményezte társasházi közgyűlésen a tetőszerkezet javítását, sőt a rendelkezésre álló dokumentumok szerint társasházi közgyűléseken csak kevés alkalommal képviseltette magát, szavazati jogot így nem gyakorolt a felmerült kérdésekkel kapcsolatosan.

Ettől függetlenül bérbeadóként Makó Város Önkormányzatának feladata volt a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadása, az 1993. évi LXXVIII. tv. – Lakástörvény- 7. és 10.§-aiban szabályozottak szerint.

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet – Vagyonrendelet - 29/A. §-ban foglaltak szerint abban az esetben van lehetőség a tőke hátralék után fennálló késedelmi kamat követelés részbeni vagy teljes egészében történő elengedésére, ha adós körülményei ezt igazolják, és megfizetésre kerül részéről a fennálló tőke tartozás összege.

Jelen esetben mérlegelni szükséges a bérbeadó Önkormányzat részéről, hogy a Wind Bt. 2014. év óta rendszeresen törleszti részletekben a helyiségbérleti díj hátralékát, és annak fennálló maradvány összegét 2017. szeptember 30. napjáig vállalja megfizetni.

A volt bérlő által elvégzésre került értéknövelő felújítási munka összegébe történő késedelmi kamat összeg beszámításának jogalapját a két fél erre vonatkozó külön megállapodása rögzítheti, azzal, hogy volt bérlő a továbbiakban semminemű megtérítési igényt nem támaszthat volt bérbeadóval szemben az érintett bérlemény vonatkozásában elvégzésre került munkálatokkal kapcsolatosan, továbbá elismeri a fennálló helyiségbérleti díj tartozás tőke összegét, és azt a megállapított határidőig megfizeti Makó Város Önkormányzat részére.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2016. évben született olyan jogerős bírósági ítélet Makó Város Önkormányzatával szemben, melynek értelmében az Önkormányzat bérbeadóként elmarasztalásra került a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésének hiánya miatt, az alábbi jogszabályi indokok figyelembe vételével:

„A Ptk. szerint bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bér fizetni. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.”.

Tekintettel a fentiek szerinti bírósági ítéletre, továbbá a bírósági joggyakorlatra a hasonló pertárgyú ügyekben, mindenképpen indokolt megállapodás megkötése felek között az elvégzésre került beruházási munkákkal kapcsolatosan, mivel az elvégzésre nem került bérbeadói karbantartási munkára vonatkozó esetleges bérlői kártérítési igény miatt Makó Város Önkormányzatának keletkezhet megtérítési kötelezettsége volt bérlő felé.

A megkötendő kétoldalú megállapodásban viszont rögzítésre kerülne, hogy a volt bérlő által elvégzett értéknövelő munkák összegének késedelmi kamatba történő beszámítását követően nem áll fenn további megtérítési igény a volt bérlemény műszaki állapotára eredeztethetően.

A Wind Bt. ügyvezetőjével történt előzetes egyeztetés szerint a fentiek szerinti megállapodás elfogadásra kerül a volt bérlő részéről, azzal, hogy elismeri a még fennálló helyiségbérleti tartozás összegét és vállalja azt határidőben rendezni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását!

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015.(X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel úgy határoz, hogy a **Wind Bt.** (székhely: 6724 Szeged, Óthalom u. 4.; cégjegyzékszám: 06 06 000590; képviselője: Szel Mihály vezető tisztségviselő) által a **6900, Makó, Széchenyi tér 17-19. fszt. 32. szám** alatti volt bérlemény vonatkozásában elvégzésre került értéknövelő felújítási munka összegét beszámítja **Makó Város Önkormányzata felé fennálló 290.335,-Ft összegű helyiségbérleti díj hátralék után kifizetés napjáig számítandó késedelmi kamat összegébe, azzal hogy a Wind Bt. 2017. szeptember 30. napjáig megfizeti a fennálló tőke követelést** volt bérbeadó részére.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a beszámítási megállapodás megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal – Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Wind Bt. 6724 Szeged, Óthalom u. 4.
- Irattár

M a k ó, 2017. augusztus 23.



Farkas Éva Erzsébet
polgármester



2014 APR 14

Tagyon

ajánlott!

Makó Város Önkormányzata
Makó

Széchenyi tér 22.
6900

előadó: Kockáné dr. Szabó Gabriella

fax: 511-801

2014. évi I. félév		2014. ápr. 14.	
6/540-1	2014/14	szell.	
Ügyint. oszt.	Előadó:	Előterjesztő:	
PW			

Tisztelt Cím!

WIND Bt. 6724 Szeged, Óthalom u. 4. sz. alatti székhelyű gazdasági társaság az alábbiakat adom elő:

Köztem és Makó Város Önkormányzata bérbeadó között Makó, Széchenyi tér 17-19. sz. alatti 110 m2 alapterületű üzlethelyiség, valamint a hozzá tartozó, ugyanezen ingatlanban levő 105,33 m2 alapterületű raktár és 16,5 m2 alapterületű pince helyiség vonatkozásában 1991. október 1. napján létesített bérleti jogviszonyt a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 28.§ alapján 2014. április 30.-napjára ezennel

felmondom.

A fent hivatkozott bérleti jogviszony kapcsán rendelkezésre álló okiratok bérbeadóként eredetileg a Makói Városgazdálkodási Vállalatot, a Makói Városgazdálkodási Rt-t, majd a Makói Városi Kincstárat jelölik meg, az egyértelműség kedvéért közlöm, hogy a felmondás nyilvánvalóan a Makó, Széchenyi tér 17-19. sz. ingatlanban fent megjelölt helyiségeire vonatkozik.

Szóbeli tájékoztatásuk szerint 2014. március 31. napjával bezárólag 5.412.147,- Ft bérleti díjtartozás áll fenn, ennek kapcsán már most kezdeményezem egyeztető tárgyalás megtartását annak érdekében, hogy a jogviszonyt mindkét fél melegezésére tudjuk lezárni.

Tudomásom szerint részletfizetési kedvezmény megadására van lehetőség, ha a fenti összeg 20%-a egy összegben megfizetésre kerül, ez esetben a további 80% kapcsán 12 havi részletfizetést tudnak biztosítani.

Kérem figyelembe venni, hogy a bérlemény raktárhelyiségének mennyezetén a vakolat a bérbeadót terhelő állagfenntartási munkálatok elmaradására visszavezethető beázás miatt részben levált. Ez okból kifolyólag a bérleti jog –még jóval piaci ár alatti- értékesítése is meghiúsult. Amennyiben lehetséges, kérem helyszíni szemle megtartását, és a fennálló tartozás egy részének elengedését.

Jelen beadványom faxüzenetként továbbítom, de ajánlott küldeményként is továbbítom az Önök részére.

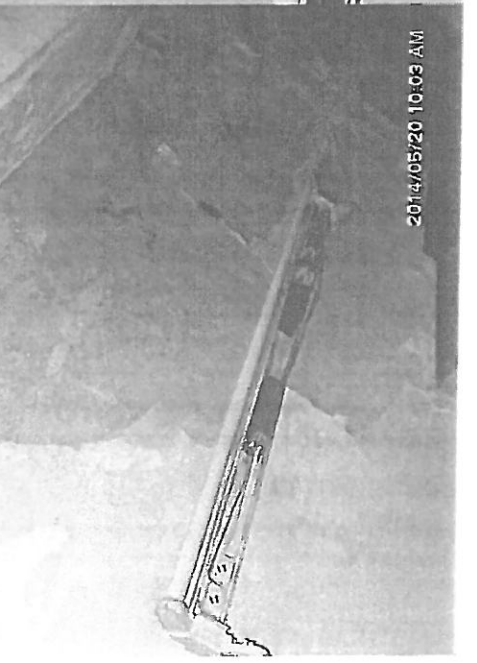
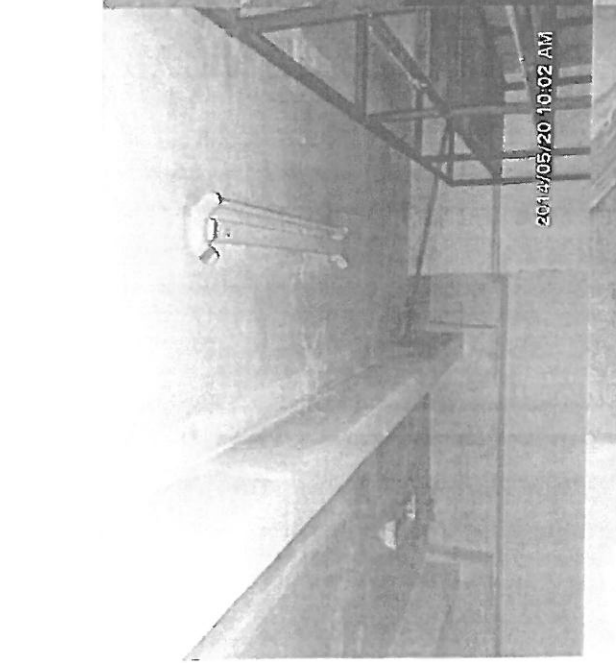
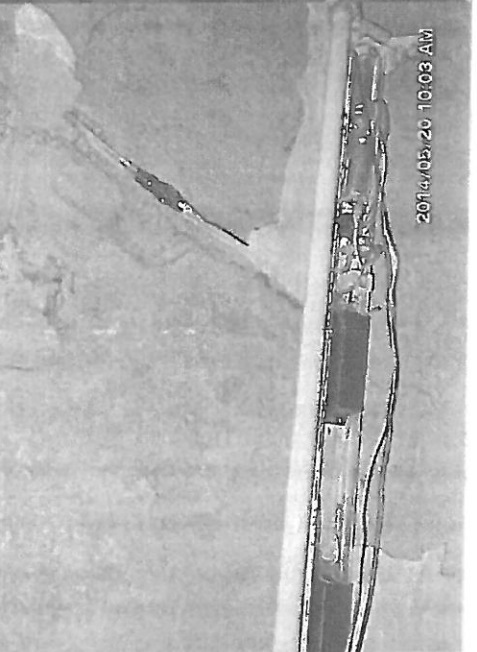
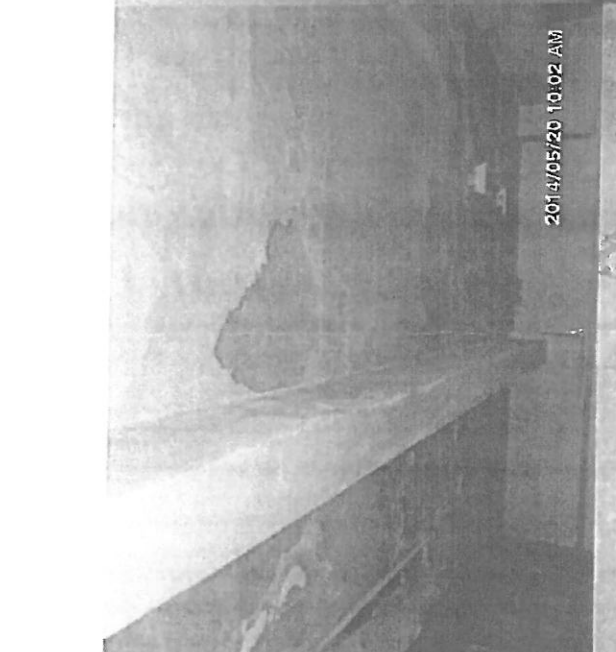
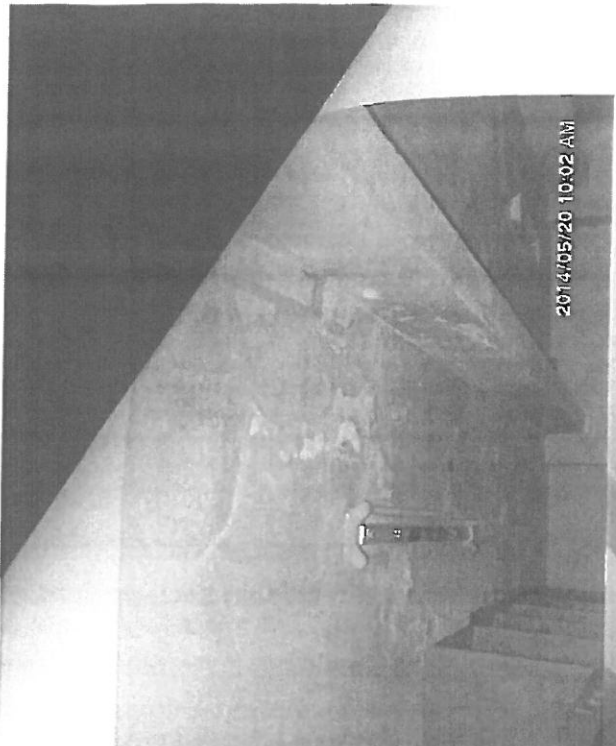
Szeged, 2014. április 9.

6724 Szeged, Óthalom u. 4.
WIND Bt.
 Tisztelettel:
 Adószám: 21622320-2-06
 Reg. sz.: 57600101-10301851
WIND Bt.
 képv.
 Szél Mihály ügyvezető

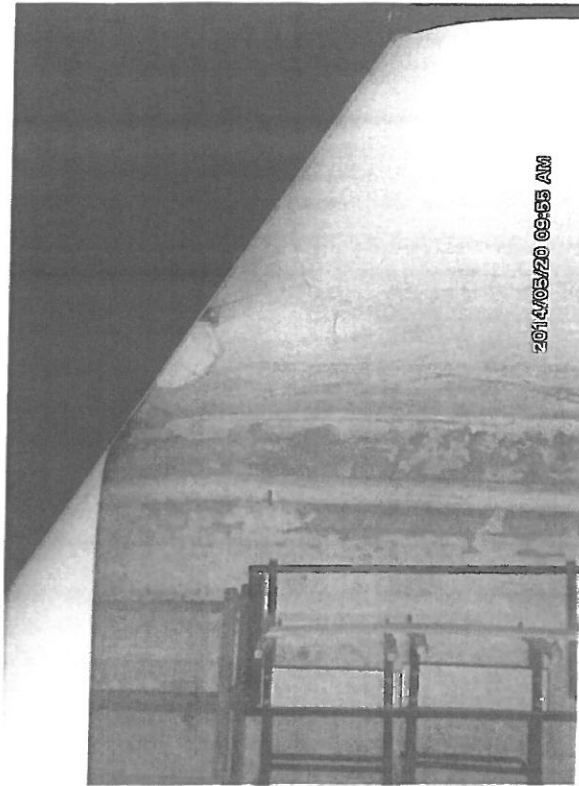


IRATTÁR

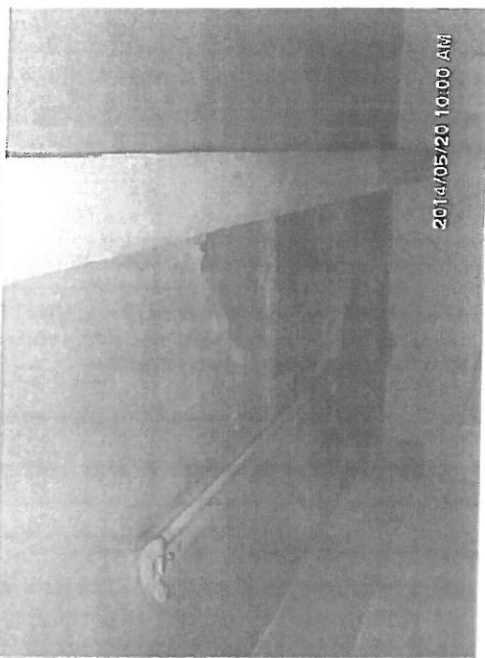
2014. JÚN. 10







2014/05/20 09:55 AM



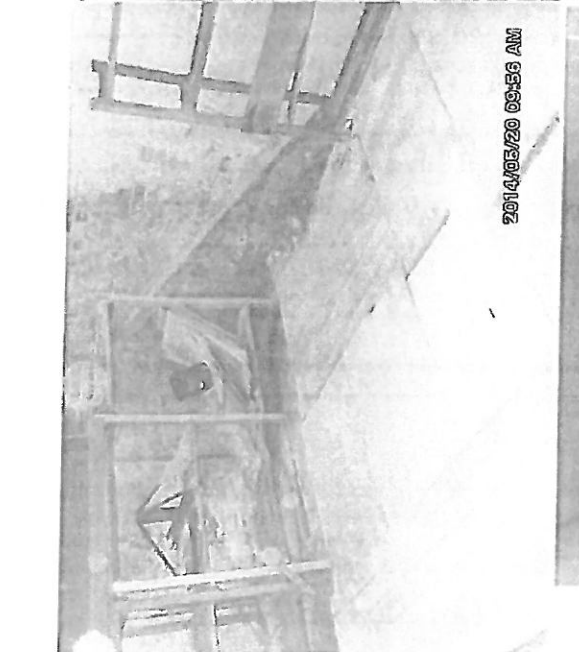
2014/05/20 10:00 AM



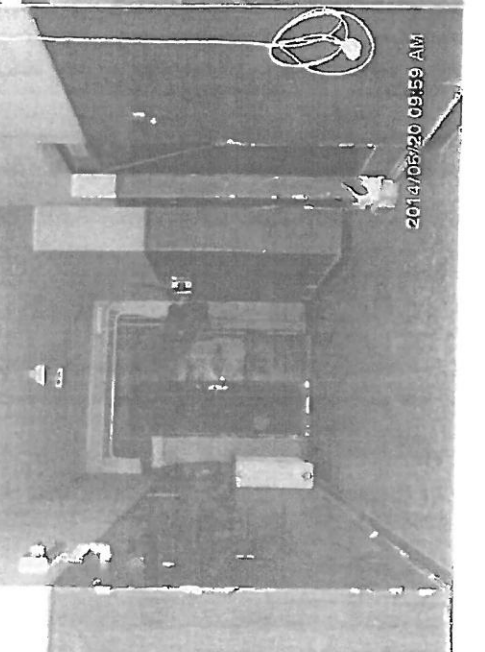
2014/05/20 09:55 AM



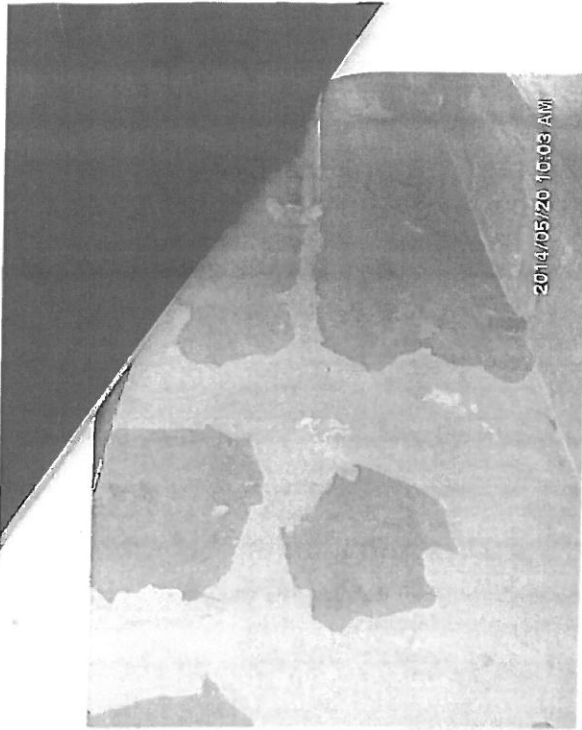
2014/05/20 09:58 AM



2014/05/20 09:56 AM



2014/05/20 09:59 AM



2014/05/20 10:06 AM



2014/05/20 09:57 AM



2014/05/20 09:57 AM



2014/05/20 09:59 AM



2014/05/20 09:56 AM



2014/05/20 10:04 AM