

# FELJEGYZÉS

**Thököly út 64/b.**

- I. Történeti tényállás
- II. Közös költség

## I. TÖRTÉNETI TÉNYÁLLÁS

Kozák László korábbi bérlő bérleti jogviszonya 2008. szeptember 30. napján megszűnt. A tárgyi helyiség 2009. november 12. napján visszavételre, majd ezt követően a tárgyi helyiség az állapotára tekintettel hasznosításra nem került **(1. sz. melléklet)**.

A tárgyi helyiség kapcsán 2014. július 17. napján, a 248/2014. (VI.18.) TB határozat alapján 10:00 órakor nyílt licittárgyalás történt, ahol az induló ár 12.600.000,- Ft összeg volt, azonban sikertelen volt az értékesítési eljárás **(2. sz. melléklet)**.

Kozák István 2014. július 30. napján ING/836-2/2014. iktatószám alatt adásvételi szándéknyilatkozatot tett, amelyre 2014. október 9. napján tájékoztató levél került kiadásra, miszerint a TKB dönt a hasznosítani kívánt ingatlanok listájáról, további tájékoztatásig szíves türelmét kértük **(3. sz. melléklet)**.

2014. december 05. napján ING/1574-1/2014. iktatószámon Dr. Boross József bérleti jogviszony létrehozására irányuló hirdetmény kiírását kezdeményezte, 2014. december 16. napi keltezéssel általános tájékoztatást kapott arról, hogy az ingatlan hamarosan Hirdetményben szerepelni fog **(4. sz. melléklet)**.

2015. április 8. napján állapotfelmérő jegyzőkönyv készült **(5. sz. melléklet)**, amely MŰSZ/1473-1/2015. iktatószámon került az ügyiratokhoz csatolásra. Ebben megállapításra került, hogy a tárgyi ingatlan:

- elektromos hálózat elavult;
- gázkazán működésképtelen;
- 2db 120 literes villanybojler működésképtelen;
- a bérlemény vizesblokkja elhanyagolt/működésképtelen;
- burkolat elhanyagolt;
- az ingatlan rendkívül vizes, penészes; a vakolta hullik, tető cseréphiányos és balesetveszélyes;
- az épület állaga általánosságban balesetveszélyes, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségfelhasználás szempontjából gazdaságtalan;
- a helyiségben 20 m<sup>3</sup> lom és fa gerenda található.

**A jegyzőkönyv kifejezetten tartalmazza: „Jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas”.**

**Ennek mellékletét képezi a későbbiekben mind a bérleti jogviszony létesítése során csatolt, mind a jelen értékesítési előterjesztés 5. számú mellékletét képező költségbecslés, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotához szükséges minimális munkálatok költségbecslését tartalmazza.**

Vagyis az ingatlan hasznosítására, állapotából kifolyólag – amint az fentebb is szerepel – a 2009. évtől nem kerülhetett sor, melyet az előszerződést megelőzően 2015. október hónapban szerződött műszaki ellenőr által az épület állagára vonatkozóan elkészített szakértői vélemény is alátámaszt (**6. sz. melléklet**), így 2009-2015. év között a helyiség üresen állt, a fenti kérelmeken kívül egyéb hasznosításra irányuló kérelem nem érkezett, érdeklődés az ingatlanra nem volt.

Ugyanakkor mindazon időszak alatt, amíg az ingatlan hasznosítására nem került sor, **és nem is kerülhetett sor annak balesetveszélyessége miatt**, az Önkormányzatot terhelő (hozzávetőlegesen több mint 3 millió forint) közös költség fizetésének kötelezettsége teljes egészében az Önkormányzat kiadását növelte.

Mindezek mellett az Önkormányzatot terhelte volna mindazon munkálatok elvégzése is, illetve költségeinek viselése, amelyek szükségesek lettek volna az ingatlan rendeltetészerű használatra alkalmassá tételére, vagyis a becslések szerint 9.300.000,- Ft összeg. (**7. sz. melléklet**).

A bérleti díj realitásvizsgálaton alapuló piaci bérleti díjak mellett, amely a tárgyi ingatlan esetében a 2015. évben 93.000,- Ft havi összeget jelentett, a rendeltetészerű használatra alkalmassá tétel kiadásainak megtérülési ideje a fenti bérleti díj figyelembevételével így kb. **8 év 4 hónap** lett volna, azonban az akkor hatályos 44/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet értelmében – amint az lentebb bővebben kifejtésre kerül – a közös költség viselése ugyanúgy az önkormányzatot terhelte volna (**8. sz. melléklet**).

Ez alapján került kiírásra a bérbeadásra vonatkozó Hirdetmény (**9. sz. melléklet**) azzal az általános, jogszabály alapján fenntartott gyakorlattal, hogy a jövőbeni bérlő kötelezettsége az ingatlan rendeltetészerű használatra alkalmassá tétele, amely munkálatok értéke 50%-ban a bérleti díjba beszámítható.

A 2014. júniusában tett vételi szándéknyilatkozat miatt, különös tekintettel a hasznosítási koncepcióra, a helyiség bérbeadása mellett született döntés.

A tárgyi helyiség **2015. június 24-től 2015. július 23-ig** szerepelt az Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodája hirdetőtábláján, a Zuglói Zrt. székházának hirdetőtábláján, valamint a Zuglói Zrt. hivatalos honlapján közzétett hirdetményben.

Az ajánlattételi időszakban egy érvényes ajánlat érkezett 2015. július 23. napján a helyiség bérbevételére a **Medi-Trade Kft.-től** és **Dr. Boross Józseftől**, mint bérlőtársaktól, az általuk ajánlott **100.000,- Ft/hó bérleti díj összegben** (**10. sz. melléklet**).

A 2015. évben hatályos Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő- testületének többszörösen módosított 18/2005. (V.2.) rendelete értelmében:

3.§ (2) bekezdése értelmében:

#### **A helyiségeket**

- a) nyilvános pályázat alapján
- b) meghívásos pályázat alapján vagy

*c) 10 millió forint éves bérleti díj alatt hirdetmény útján pályázat nélkül lehet bérbbe adni.*  
Ugyanezen rendelet 9.§ (1) bekezdése szerint:

*A helyiség bérleti díj megállapítására egy évnél nem régebbi, értékbecslő által készített bérleti díj realitás vizsgálat alapján kerül sor.”*

A helyiség bérleti díjának meghatározására a Zuglói Zrt. ingatlanforgalmi értékbecslőt kért fel, amely esetén a bérleti díj realitás vizsgálat során megállapított, minimálisan ajánlható bérleti díj az adott helyiség vonatkozásában 600,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegben került megállapításra, azaz a bérleti díj 600\*155= 93.000,- Ft/hó, vagyis évente a bérleti díj összesen 1.116.000,- Ft/év. Ez az összeg nem haladja meg a 10.000.000.- Ft/év összeghatárt, így bérbeadása hirdetmény útján lehetséges.

Továbbá ezen rendelet 7.§ -a kimondja:

- (1) „Helyiség a 2.§(1) bekezdésének figyelembe vételével hirdetmény útján pályázaton kívül adható bérbbe, ha a helyiség éves bérleti díja a 10 millió forint értéket nem haladja meg.*
- (2) A helyiség bérbeadására vonatkozó hirdetményt a Zuglói Városgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság honlapján kell közzétenni ([www.zugloizrt.hu](http://www.zugloizrt.hu)), és hirdetőtábláján, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, jelezve a kifüggesztés pontos dátumát. A Kezelő döntése alapján a hirdetmény ingatlanhirdető portálokon vagy más, nyilvános weboldalakon is megjelenhet.*
- (4) „A helyiség bérbevételére ajánlatot tenni a hirdetmény hirdetőtáblán történő kifüggesztésétől számított 30 napon belül lehet.*

A hivatkozott rendelet 12. §-a meghatározza, hogy:

*(8) Ha a bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, akkor erről írásbeli megállapodást kell kötni, az előzetes költségvetés figyelembevételével.*

*(9) A (8) bekezdésben írt esetben a megállapodásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:*

- az elvégzendő munkák pontos megjelölését;*
- a felmerülő költségeket;*
- a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját és feltételeit;*
- a munkálatok befejezésének határidejét, valamint azt, hogy*
- a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.*

Felek 2015. október 27. napján a tárgyi helyiség tekintetében bérleti előszerződést kötöttek a **319/2015. (VIII.10.) TKB határozat** alapján azzal, hogy az abban foglalt munkálatokat – **az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges** – munkálatokat a Bérlők a 4.2. pontban meghatározott 2 hónapos határidőben elvégzik (**11-12. a és b sz. melléklet**).

Bérlők 2015. október 30. napján „Bérlői záradék” címen, ING/1278-6/2015 iktatószámon egyoldalúan kiállított magánokiratot nyújtottak be, amelyben az Előszerződés szerinti, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítására vonatkozó 2 hónapos határidőt kifogásolták, hivatkozva a szükséges engedélyek beszerzésének várható idejére (gázterv, illetve

a közös tulajdonú hányad átépítése, mint pl. tető, kémény stb.), illetve arra, hogy az időjárás ezen munkálatok általuk történő elvégzését kívülálló objektív okként befolyásolják.

Bérlők a „Bérlői záradék” nevezetű irattal egyetemben ugyanezen a napon, azaz 2015. október 30. napján határidő meghosszabbítását – 4 hónap időtartamban – hivatalos úton is kérték, szintén ING/1278-6/2015. iktatószámom **(13. sz. melléklet)**.

Az 544/2015. (XI.24.) TKB határozat alapján a tárgyi munkálatok elvégzésére vonatkozó határidő meghosszabbításra került 2016. február 29. napjáig terjedő határidővel **(14. sz. melléklet)**.

2016. február 17. napján az ING/297-1/2016. számon iktatott, az Ingtalangazdálkodási osztály belső levelével az Ingtalanüzemeltetési osztályhoz fordult, amelyben kérte a bérlő által elvégzett munkálatok ellenőrzését **(15. a és b sz. melléklet)**.

A 2016. március 24. napján kiállított „Műhely használatbavételi kézsre jelentés” tárgyú jegyzőkönyv mellékeltét képezi a gáz biztonsági felülvizsgálatról készített jegyzőkönyv is, amelynek 9. pontja rögzíti, hogy a csatlakozó gázvezeték és épületen belüli fogyasztói vezeték tömörsége nem megfelelő. Rögzíti továbbá, hogy a felhasználói hely további üzemeltetésre való alkalmassága szintén nem megfelelő **(16. sz. melléklet)**.

2016. augusztus 31. napján a Medi-Trade Kft. nevében Déri György és Dr. Boross József e-mail útján megküldi a társasházi közgyűlés meghívóját és a gázvezeték kritikus állapota miatt kialakult helyzetre tekintettel kéri, hogy az Önkormányzat részéről érdemi döntéshozatalra jogosult személy e kérdés miatt a közgyűlésen vegyen részt **(17. sz. melléklet)**.

Déri György a Medi-Trade Kft. nevében 2016. december 09. napján az Ingtalangazdálkodási Osztály osztályvezetőjéhez írt levelében közli, hogy a gázvezetékek cseréje a kerítéstől kezdődően veszélyes szivárgások okán megtörtént, beleértve az akkor még, a jelen helyiségingatlanon túl az önkormányzati tulajdonú lakásban lévő vezetékeket is **(18. sz. melléklet)**.

A Bérlők a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. által 2016. december 09. napján kiállított Jegyzőkönyv és használatbavételi hozzájárulást a társasház közös képviselőjétől kérték meg, hogy azt a ZVK Zrt. részére bemutathassák.

Bérlők e jegyzőkönyvet a közös képviselőtől 2017. januárjában kapták meg **(19. sz. melléklet)**.

Az előszerződésre, illetve a bérlői kérelem alapján meghozott 544/2015. (XI.24.) TKB határozatra tekintettel, a bérlői bejelentést követően elvégzett helyszíni ellenőrzés 2017. február 21. napján megtörtént.

A 2017. február 21. napján megtartott helyszíni bejárásról 2017. március 06. napján készült „Emlékeztető”, amelyben megállapítja a műszaki szakértő, hogy a tárgyi ingatlanhoz nem jut el a gáz, ezt támasztja alá a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. által kiállított Jegyzőkönyv és használatbavételi hozzájárulás is, melynek tanúsága szerint a társasház gázközművel történő ellátottsága 2016. december 09. napján lett megfelelő **(20. sz. melléklet)**.

Az Emlékeztetőben foglaltakat támasztja alá a 2017. februárjában szerződött műszaki ellenőr által az elvégzett munkálatokra vonatkozóan elkészített szakértői vélemény **(21. sz. melléklet)**.

**Vagyis a 2016. február 29. napjáig tartó, az 544/2015. (XI.24.) TKB határozat szerinti határidő Bérlők általi elmulasztása sem nekik, sem az Önkormányzatnak nem felróható okra vezethető vissza, tehát vis maior esete állt fenn.**

Ezen vis maior eset fennállását támasztja alá az, hogy a bérleti szerződés megkötése nem a bérlők érdekkörén belüli akadályoztatás miatt, nem nekik felróhatóan merült fel, ugyanakkor a bérbeadónak sem felróható, vagyis nem volt igénybe vehető szolgáltatás.

A bérleti jogviszony kezdő napja a **részmunkálatok elvégzésére tekintettel 2017. április 1. napja** a 2017. március 29. napján megkötött Bérleti szerződés szerint **(22. sz. melléklet)**.

A Bérleti szerződés értelmében Bérlők 100.000,- Ft/hó összegű bérleti díjat (amely díj a helyiség berendezéseinek és egyéb szolgáltatások díját is tartalmazza) kötelesek fizetni azzal, hogy a megállapított bérleti díj 50%-át fizetik havonta mindaddig, amíg igazolt kiadásaik teljes egészében meg nem térülnek.

Bérlők a bérleti szerződésnek megfelelően teljesítették bérleti díjfizetési kötelezettségüket, majd 2019. május 04. napján Dr. Boross József vételi kérelmet nyújtott be, amelyre tekintettel forgalmi értékbecslések készültek.

A City-Form 2000. Kft. által készített értékbecslés 2019. szeptember 30. napján, az A.N.ZS.Ó 2001 Kft. által készített értékbecslés 2019. október 01. napján készült el.

Később, 2019. október 14. napján immár Dr. Boross József és a Medi-Trade Kft. közös vételi kérelmet terjesztettek elő, amelyre tekintettel megkezdődött az ingatlan értékesítéséhez szükséges információk gyűjtése, a feltételek fennállásának ellenőrzése.

A fentebbi folyamatok elvégzését követően megkezdődött az előterjesztés elkészítése, azonban 2020. március 11. napján közzétételre került és hatályba lépett a 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet kihirdetéséről, valamint további kapcsolódó kormányrendeletek kerültek kihirdetésre, amelyek különleges eljárásrendet vezettek be, így jelentős módosítások elvégzése vált indokolttá, illetve hatályosított értékbecslések elkészítése is szükségessé vált.

Mindennek okán a 123/321/2020. számú előterjesztést a Gazdasági Bizottság 2020. június 22. napján megtartott ülésén tárgyalta.

## II. KÖZÖS KÖLTSÉG

A Bérlok a 2017. évben létrejött Bérleti szerződés értelmében – a vonatkozó 44/2015. (X.21.) önkormányzati rendelt 10. § (3) bekezdésére tekintettel – társasházi közös költséget nem fizettek, ugyanis e jogszabályhely kimondja:

***„A helyiségbér a helyiség, a bérleti szerződés szerint biztosított berendezések használatának ellenértékét és egyéb szolgáltatások díját is tartalmazza.”***

A **közös költség bérlőkre történő áthárítása** a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet** alapján csak a **2018. október 15. napját követően létrejött szerződésekre vonatkozik.**

E rendelet 12. § (1) bekezdés d) pontja szerint:

***„társasházban lévő helyiség esetén a helyiség után fizetendő, a jövőbeni bérlőt terhelő társasházi közös költséget, a társasház szervezeti és működési szabályzata elérhetőségét”***

Ugyanezen rendelet **63. § -a** kimondja:

***„Ez a rendelet a hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyok érvényességét, továbbá az e rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatos nyilatkozatok, bérbeadói hozzájárulások és más bérbeadói nyilatkozatok hatályát nem érinti.”***

Vagyis a Bérlok a 44/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet hatálya alatt állva, különös tekintettel a nem visszaható hatállyal megalkotott 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendeletre, közös költség fizetésére nem kötelesek.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2009.11.12. visszavételi jegyzőkönyv
2. az. melléklet: 248/2014 (VI.18) TB határozat, hirdetés és értékbecslések
3. sz. melléklet: Kozák István vételi kérelem és tájékoztatás
4. sz. melléklet: Dr. Boross József bérbevételi hirdetés iránti kérelem és tájékoztató
5. sz. melléklet: MÜSZ/1473-1/2015. állapotfelmérő jegyzőkönyv
6. sz. melléklet: Műszaki szakértői vélemény 2015. október
7. sz. melléklet: Költségvetés rend. haszn. hozatal
8. sz. melléklet: Bérleti díj realitásvizsgálat
9. sz. melléklet: Hirdetés
10. sz. melléklet: ING/1278/2015 Dr. Boross – Medi-Trade Kft ajánlat
11. sz. melléklet: 319/2015 (VIII.10.) TKB határozat
12. sz. melléklet: Előszerződés
13. sz. melléklet: ING/1278-6/2015. határidő hosszabbítás iránti kérelem
14. sz. melléklet: 544/2015. (XI.24.) TKB határozat
15. sz. melléklet: ING/297-1/2016. sz. belső levél + számlák
16. sz. melléklet: Készre jelentési jegyzőkönyv,
17. sz. melléklet: 2016. augusztus 31-i e-mail
18. sz. melléklet: Bérleti bejelentés FŐGÁZ munkálatok befejezéséről
19. sz. melléklet: FŐGÁZ jegyzőkönyv kérése és közös képviselő felé továbbítása
20. sz. melléklet: Emlékeztető helyszíni bejárásról
21. sz. melléklet: Műszaki szakértői vélemény elvégzett munkálatokról 2017. február
22. sz. melléklet: Bérleti szerződés