



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. július 18-i rendkívüli ülésére
a 1012 Budapest, Attila út 97. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának rendezéséről

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés
készítéséért felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a bizottság
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6773/3/A/1 hrsz-ú, 1012 Budapest, Attila út 97. szám alatti, iroda megnevezésű, 53 m² alapterületű, utcai bejárattal és kirakattal rendelkező, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség jogszerű használója a Fővárosi Számítástechnikai és Díjbeszedő Vállalat, valamint a RACIONAL Mérnöki Iroda Gazdasági Munkaközösség 1986. áprilisában közös kérelmet terjesztettek elő az üzlethelyiség átadására. Az I. kerület Tanácsának Végrehajtó Bizottsága Igazgatási Osztály az 1986. május 13. napján kelt, 2724/86. ügyiratszámú határozatával engedélyezte a helyiség használati jogának átadását a RACIONAL Mérnöki Iroda GMK részére határozatlan időre, telephely, illetve üzleti tárgyalások, szerződéskötések, licencátadások lefolytatása céljára. A RACIONAL Mérnöki Iroda GMK-val a bérleti szerződés 1986. június 11. napján került megkötésre.

A RACIONAL Mérnöki Iroda GMK 2000. szeptember 7. napjával közkereseti társasággá alakult, jogutódja a RACIONAL Mérnöki Iroda Közkereseti Társaság (rövidített elnevezés: RACIONAL Kkt., Cg.01-03-024926, székhely: 1012 Budapest, Attila út 97. 2. em. 3., adószám: 29813928-2-41, képviseli: Réfy Imre üzletvezetésre jogosult tag) lett. A RACIONAL Kkt. jogutód a módosított helyiségbérleti szerződést 2001. április 6. napján kötötte meg határozatlan időtartamra változatlan tevékenységi körre.

A bérleti szerződés az Önkormányzat kezdeményezésére 2016. október 31. napjáig terjedő 5 (öt) év határozott időre 2012. február 29. napján módosításra került.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) bérleti díj tartozás miatt a szerződést 2013. augusztus 31. napjára felmondta. A helyiség birtokbavétele meghiúsult, így kiürítési per megindítására került sor a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt.

A bíróság a 2017. szeptember 27. napján kelt, 0102-1.Vh.2899/2014/10. sorszámú végzésével az ingatlan kiürítéséről és annak bérbeadó részére történő birtokba bocsátásáról rendelkezett. Az ítélet alapján indult végrehajtási eljárás során a végrehajtó 2017. október 17. 11:00 órára tűzte ki a helyiség kiürítését és a végrehajtást kérő részére történő birtokba adását.

A RACIONAL Kkt. képviselője kérelmet terjesztett elő a végrehajtási eljárás 6 hónapra történő szüneteltetése, a bérleti szerződés érvényességének felülvizsgálata, továbbá fennálló tartozása részletekben történő megfizetése iránt. A Képviselő-testület a 220/2017. (X.24.) Kt. sz. határozatával hozzájárult a 6.655.642.- Ft tőke + 119.936.- Ft kamat tartozás 6 havi egyenlő részletben 2018. április 15. napjáig történő megfizetéséhez, valamint a helyiség birtokbavételére irányuló végrehajtási eljárás 2018. április 30. napjáig történő szüneteltetéséhez, továbbá a teljes tartozás kiegyenlítése esetén a helyiség 2019. április 30. napjáig történő bérbeadásához. A RACIONAL Kkt. képviselője a képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján 2017. november 23. napján 11071/Ü/2756/2017/2. ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

A GAMESZ tájékoztatása szerint a RACIONAL Kkt. tartozását kiegyenlítette, azonban a bérleti jogviszony rendezése iránt kérelmet nem nyújtott be.

A RACIONAL Kkt. képviselője 2020. május 27. napján kelt levelében bejelentette, hogy a RACIONAL Kkt. felszámolási eljárás alá került, a felszámoló a Miteusz Tanácsadó és Szolgáltató Kft., majd 2020. október 12. napján kérte a bérleti szerződés meghosszabbítását. Tekintettel azonban arra, hogy a RACIONAL Kkt. felszámolás alatt állt, képviseletében kizárólag annak felszámolója tehetett jognyilatkozatot.

A RACIONAL Kkt. képviselője 2022. május 31. napján a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítását kérte. Kérelmében leírta, hogy a RACIONAL Kkt. 2022. április 29. napjáig felszámolás alatt állt, mely felszámolás rendeződött, a RACIONAL Kkt. tovább folytatja a működését. A felszámolás miatt az E-on elektromos szolgáltatóval nem volt szerződésük, ezért a bérleti szerződés meghosszabbításához nullás igazolást csatolni nem tudott. A felszámolás megszűnésével az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt-vel 2022. május 20. napján szerződést kötött. Kérelméhez csatolta a szerződést, az MVM EÉ Ügyfélkapcsolati Kft. és a BKM Nonprofit Zrt. (FŐTÁV jogutódja) igazolásait arról, hogy a közüzemi szolgáltatók a helyiségre lejárt esedékességű tartozást az igazolások kiállítása napjáig nem tartanak nyilván.

A cégnyilvántartás adatai szerint a RACIONAL Kkt. felszámolása egyezsége való tekintettel a cég megszűntetése nélkül 2022. április 29. napjával befejeződött.

A GAMESZ nyilvántartása szerint a helyiségre 2022. június 30. nappal tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ munkatársai által 2022. március 01. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap alapján a helyiségben mérnöki iroda működik, a helyiség rendben tartott.

A RACIONAL Kkt. jelenleg a helyiség jogcím nélküli használója.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.)

önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdésének g) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Tulajdonosi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

A Lakásrendelet 76. § (6) bekezdése alapján a jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés.

A helyiség bérleti díja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján számítva:

az Attila út nagyforgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, 2.126.890.- Ft + ÁFA/év, azaz 177.241.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 225.096.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 108.876.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 138.273.- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata (a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár).

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága .../2022. (...) TB határozata a 1012 Budapest, Attila út 97. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának rendezéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63.§ (2) bekezdésében biztosított bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének g) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a RACIONAL Mérnöki Iroda Közkereseti Társaság (rövidített elnevezés: RACIONAL Kkt., Cg.01-03-024926, székhely: 1012 Budapest, Attila út 97. 2. em. 3., adószám: 29813928-2-41, képviseli: Réfy Imre üzletvezetésre jogosult tag) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6773/3/A/1 hrsz-ú, 1012 Budapest, Attila út 97. szám alatti, 53 m² alapterületű, iroda megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2023. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: irodai tevékenység.

A helyiségbérelti díj összege 177.241.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 225.096.- Ft/hó.

A helyiségbérelti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül 2023. március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A RACIONAL Kkt. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a RACIONAL Kkt. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A RACIONAL Kkt-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. július „.....”