



BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
ALPOLGÁRMESTERE

A határozati javaslat elfogadásához
minősített szavazattöbbség
szükséges

ELŐTERJESZTÉS
KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÜLÉSÉRE

Tárgy: A Budapest, VI. ker. Bajcsy-Zs. út 31. szám alatti társasházban lévő, 29151/0/A/1 és 29151/0/A/51 helyrajzi számú ingatlanok ügyének rendezése

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

A Budapest, VI. ker. Terézváros Önkormányzat tulajdonát képezik a Bajcsy-Zs. út 31. szám alatti társasházban lévő, 29151/0/A/1 és 29151/0/A/51 helyrajzi számú ingatlanok.

Az 1. albetétszámú ingatlancsoport bérlője az Ulrich Trade Kereskedelmi Kft. A bérelt ingatlanok az épület alsó és felső pince szintjén, valamint a földszintjén helyezkednek el.

A helyiségcsoport alapterülete a bérleti szerződés szerint 3.167 m², a földhivatali nyilvántartásban és a társasházi alapító okiratban 3010 m².

Az Ulrich Trade Kft. bérleti szerződése határozatlan időre szól, a helyiség funkciója üzlet és raktár.

A Kft. a bérleti díjat a szerződésben rögzített (3.167m²) alapterület után fizeti, díjtartozása nincs.

Az 51. albetétszámú ingatlancsoport bérlője a Bajcsy 31. Kft. Az általa bérelt ingatlanok az épületben az alsó és felső pince szinten, a földszinten és a félemeleten helyezkednek el.

A helyiségcsoport alapterülete a bérleti szerződés szerint 1.664 m², a földhivatali nyilvántartásban és a társasházi alapító okiratban 1.809 m².

A Kft. bérleti szerződése határozatlan időre szól, az ingatlant iroda és raktár céljára használja.

A Vagyonkezelő Szervezet tájékoztatása szerint díjtartozása nincs, a bérleti díjat a szerződésben szereplő (1.664 m²) alapterület után fizeti.

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2010. márciusában arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy :

- az Ulrich Trade Kereskedelmi Kft. (CBA) használatában tart egy olyan földszinti, 81,02 m² alapterületű ingatlanrészt, amely a valóságban az 51. albetét részét képezi és a Bajcsy 31. Kft. bérleménye,
- a bérlők egy évvel korábban megállapított bérleti díjat fizetnek, amely lényegesen alacsonyabb az övezeti besorolás szerinti díjnál,
- mindkét bérlő esetében a szerződött és az ingatlannyilvántartási alapterületek között lényeges eltérések vannak,
- az Önkormányzat 2008. január 22-én a Bajcsy 31. Kft. által bérelt ingatlan 31 m² alapterületű részének albérletbe adásához járult hozzá, a valóságban azonban, a 2004. június óta albérlet útján hasznosított alapterület 655 m².

Javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek a Bajcsy-Zs. út 31. szám alatti társasházban lévő 1. és 51. albetétszámú ingatlanok ügyének rendezését oly módon, hogy:

1. A Vagyonkezelő Szervezet kezdeményezzen tárgyalásokat az Ulrich Trade Kft. bérlővel:
 - az alapterületi eltérések és használatok rendezése,
 - az övezeti besorolás szerinti bérleti díjak megfizetése tárgyában.

Amennyiben a bérbeadó és az Ulrich Trade Kft. bérlő között a megállapodás nem jön létre, a Vagyonkezelő Szervezet intézkedjen a Vagyonkezelési Megbízási Szerződés 32. pontja alapján a bérleti szerződés - egy éves - felmondása iránt.

2. Javasolom továbbá, hogy a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt intézkedjen a Bajcsy 31. Kft. által jogosulatlanul albérletbe adott terület után, a korigált alapterülettel számolt, megemelt összegű bérleti díj – öt évre visszamenőleg kiszámított – megfizetése tárgyában, ezzel egyidejűleg intézkedjen a Bajcsy 31. Kft. bérleti szerződésének- egy éves - felmondása iránt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) rendelet 2. § (8) bek. szerint a Képviselő-testület közvetlenül gyakorolhatja bármelyik lakás és helyiség tekintetében a bérbeadói (tulajdonosi) jogokat és kötelezettségeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri Hatvani Csaba alpolgármester útján a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t, hogy az Ulrich Trade Kft. bérlővel kezdeményezzen tárgyalásokat:

- **az alapterületi eltérések és használatok rendezése,**

- az övezeti besorolás szerinti bérleti díjak megfizetése tárgyában.

Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, a Vagyonkezelési Megbízási Szerződés 32. pontja alapján a Vagyonkezelő Szervezet intézkedjen az Ulrich Trade Kft. bérleti szerződésének- egy éves - felmondása iránt.

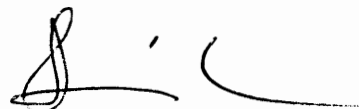
2. A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri Hatvani Csaba alpolgármester útján a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t, hogy intézkedjen a Bajcsy 31. Kft. által jogosulatlanul albérletbe adott terület után, a korrigált alapterülettel számolt, megemelt összegű bérleti díj – öt évre visszamenőleg kiszámított – megfizetése tárgyában, ezzel egyidejűleg a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXVIII. tv. 43. § (1) bekezdése alapján a Vagyonkezelő Szervezet intézkedjen a Bajcsy 31. Kft. bérleti szerződésének- egy éves - felmondása iránt.

Felelős: **Hatvani Csaba alpolgármester a tájékoztatásért** Határidő: 15 nap

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Elnök-vezérigazgatója a határozat végrehajtásáért

Határidő: az értesítés kéz-
hezvételétől számított 90 nap

Budapest, 2010. május 13.



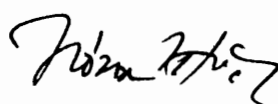
Hatvani Csaba

Melléklet:

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2010. március 16-án kelt levelének másolata

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: **Gazdasági Bizottság**

Törvényességi szempontból látta:



AP/61/2010



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

VÁLLALKOZÁSI IGAZGATÓSÁG - KEZELÉSI OSZTÁLY

2010 APR 01. Húe

XVII - 1005/2009

Iktatószám: 856/3 /2010/TvNZrt

Ügyintéző: Járasi László

Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
1063 Budapest, Eötvös u. 3.

Hatvani Csaba
Alpolgármester Úr részére

Tárgy: Utasítás kérése a Bp. VI., Bajcsy Zs. út 31. szám alatti épületben levő 1-es és 51-es albetétszámú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti jogának rendezése céljából

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A tárgyban megnevezett ingatlanok a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzatának tulajdonát képezik, és jogcímes bérlőjük van.

Mindkét ingatlan esetében Társaságunk 2010.02.02. napján elvégezte a kötelező éves bérleményellenőrzést, amely ezekben is kiterjedt az ingatlanok beazonosítására, elhelyezkedésére, a használat módjára, a műszaki állapotokra, a közüzemi mérők dokumentálására, a bérlők vagy használók kilétére és egyéb lényeges körülmények pontosítására. Ezen ellenőrzésekkor a szintenkénti alaprajzokon megjelölt helyiségeket bejártuk a bérlők képviselőivel, beazonosítottuk a helyiségek használati módját is.

A helyszíni bejárásunkon tapasztaltokról az alábbi tájékoztatást adjuk:

1. Az 1. albetét vonatkozásában:

- bérlője és tényleges használója az **Ulrich Trade Kereskedelmi Kft.**,
- az ingatlan rendeltetészerűen használt (CBA üzlet),
- a bérlő használatában tart egy olyan földszinti, 81,02 m² alapterületű ingatlanrészt üzleti eladótérként, amely telekkönyv szerint az 51. albetét részét képezi, tehát így ezt a területet jogcím nélkül használja és birtokolja,
- a helyiségek 3 épületszinten helyezkednek el, úgymint alsószinti pince, felsőszinti pince és földszint,
- az alapterületek kapcsán az ellenőrzéskor megállapítottuk, hogy a szerződött és számlázott alapterületek és az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterületek között eltérések vannak, az alábbi táblázat szerint

elhelyezkedés	szerződött terület	telekkönyvi terület
alsó pince	1228 m ²	1147,49 m ²
felső pince	1139 m ²	1147,89 m ²
földszint	800 m ²	714,54 m ²
összesen	3167 m²	3010 m²

- Társaságunk képviselői és a bérlő képviselője a tapasztalt körülményeket az ellenőrzésről készült jegyzőkönyvben és a szintenkénti alaprajzon aláírásukkal hitelesítették.

2. Az 51. albetét vonatkozásában:

- bérlője a **Bajcsy 31 Kft.**,
- bérlő az ingatlan alsó pincei, felső pincei és földszinti részét rendeltetésszerűen használja, a félemeleten viszont a tulajdonosi jóváhagyástól lényegesen eltérő használat volt tapasztalható, az albérletbe adott alapterületek vonatkozásában,
- a bérlemény részét képezi az ingatlan-nyilvántartás szerint egy földszinti, 81,02 m² alapterületű helyiség, amelyet viszont a bérlő nem tud birtokolni és használni, mert azt az 1. albetétnél is rögzítettek szerint, jogcím nélkül birtokolja és használja az 1. albetét bérlője,
- a helyiségek 4 épületszinten helyezkednek el, úgymint alsószinti pince, felsőszinti pince, földszint és félemelet,
- az alapterületek kapcsán az ellenőrzéskor megállapítottuk, hogy a szerződött és számlázott alapterületek és az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterületek között eltérések vannak, az alábbi táblázat szerint

elhelyezkedés	szerződött terület	telekkönyvi terület
alsó pince	1664 m ²	85,93 m ²
felső pince		79,94 m ²
földszint		426,97 m ²
félemelet		1216,19 m ²
összesen	1664 m²	1809 m²

- a tulajdonos Önkormányzat által engedélyezett albérletbe adható területrészt 32 m², ezzel szemben a szintalaprajzon pontosan jegyzett ingatlanrészek alapján az albérlet útján használt területrészt összesen 655 m², így az engedély nélkül albérletbe adott alapterület a különböztként adódó 623 m², tehát megállapítható a jogtalan albérletbe adás ténye,
- Társaságunk képviselői és a bérlő képviselője a tapasztalt körülményeket az ellenőrzésről készült jegyzőkönyvben és a szintenkénti alaprajzon aláírásukkal hitelesítették,
- a bérlő jegyzőkönyvben nyilatkozta, hogy a jelenlegi használati mód (így a tapasztalt albérletbe adás is) már fennáll 2004.06. hótól kezdődően.

A tapasztaltak okán több olyan körülmény adódik, amelyekben feltétlenül és elengedhetetlenül szükséges tulajdonosi döntés meghozatala, így tisztelettel kérjük Alpolgármester Úr szíves utasítását az alábbi kérdésekben:

- **A szerződésszegésnek minősülő, jogosulatlan albérletbe adás okán kíván-e élni a tulajdonos a Bajcsy 31 Kft. felé a rendkívüli felmondás lehetőségével, és ebben az esetben:**
 - Kívánja-e érvényesíteni a mellékelt táblázat szerinti, a Ptk. elévülési idejét alapul véve 5 évre visszamenőleg kimutatott nettó 11.639.341.-Ft összegű bérleti díj különbözetet, amely a tényleges alapterületek és a tényleges albérletbeadás területe szerinti bérletdíj-növekmény alapján követelhető?

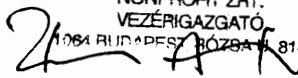
➤ **Amennyiben a tulajdonos nem kíván élni az előző bekezdés szerinti rendkívüli felmondás jogával, akkor:**

- Kívánja-e érvényesíteni a mellékelt táblázat szerinti, a Ptk. elévülési idejét alapul véve 5 évre visszamenőleg kimutatott nettó 11.639.341.-Ft összegű bérleti díj különbözetet, amely a tényleges alapterületek és a tényleges alapterületre számított albérletbeadás bérletidj-növekmény alapján követelhető?
- A két bérlővel módosítanunk kell-e a bérleti szerződéseket és milyen időponttól, az ingatlanyilvántartás szerinti tényleges alapterületeknek megfelelően?
- A tulajdonos jóvá hagyja-e a valós albérletbeadás tényét, a jelenlegi jóváhagyott 32 m2 helyett 655 m2-t alapul véve?
- A szerződéskötéseknél a bérleti díjakat a jelenlegi hatályos övezeti díjtáblázat alapján kell-e megállapítanunk, vagy az ettől lényegesen alacsonyabb, szerződött bérleti díjakat alapul véve? Tájékoztatásul közöljük, hogy az 1-es albetét vonatkozásában a jelenlegi szerződött bérleti díj a **pincéknél 5.199.-Ft/m2/év + ÁFA**, a **földszintnél 15.380.-Ft/m2/év + ÁFA**, az 51-es albetét vonatkozásában a jelenlegi szerződött bérleti díj a **pincéknél, földszintnél és félemeletnél egységesen 3.481.-Ft/m2/év + ÁFA**, a hatályos **32.270.-Ft/m2/év + ÁFA** összegű övezeti díjjal szemben /68/2010.(II.25.) KT Határozat/. A jelentős díjkülönbözetek miatt **gazdálkodási szempontból javasoljuk, hogy amennyiben a bérlők a hatályos, övezeti bérleti díjak alapján nem hajlandóak bérleti szerződést kötni, úgy a tulajdonos éljen az 1 éves, rendes felmondás lehetőségével**, és az ingatlanokat a kiürítést követően a hatályos, önkormányzati rendelet szerinti övezeti, bérleti díj figyelembe vételével hasznosítsa.
- Mivel a két bérlemény eredetileg egy albetétként volt telekkönyvezve, és Társasháztulajdont Alapító Okirat módosítás folytán, két önálló ingatlanná vált (az okiratmódosítás a tulajdoni lapon 2007.10.01. napjával bejegyezve), és ez a változás – konkrét tulajdonosi utasítás hiányában - nem került rögzítésre a mai napig sem új bérleti szerződések megkötésével, elengedhetetlenül szükséges a szerződések módosítása ennek megfelelően, ehhez viszont tulajdonosi döntést kell meghozni az újonnan kialakult (tehát előtte nem létező) bérlemények és azok bérlőinek vonatkozásában, vagyis **új bérlőkijelölésre van szükség**. A tulajdonosi döntésnél meg kell határozni, hogy az 1-es albetét bérlője-e az **ULRICH Trade Kereskedelmi Kft.** és a bérleménye összalapterülete az ingatlanyilvántartással megegyezően **3.010 m2**, az 51-es albetét bérlője-e a **BAJCSY 31. Kft.**, és a bérleménye összalapterülete az ingatlanyilvántartással megegyezően **1.809 m2**. Ez utóbbi döntéskor kell rendelkezni a további albérletbe adás vonatkozásában is.

Tisztelettel kérjük Alpolgármester úr szíves intézkedését a tárgyi ügyben!

Budapest, 2010. március 16.

Tisztelettel:

TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ
1064 BUDAPEST, RÓZSA U. 81-83

Fabriczki András
Elnök-vezérigazgató

Kapja:

Címzett,

Ügyintéző

Irattár.

Jogi iroda

Melléklet: 1 pld táblázatos kimutatás, 1-1 pld ellenőrzési jegyzőkönyv, színtalaprjajok