……….(sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

## A Képviselő-testület 2018. június 21-i rendes ülésére

**Tárgy:** A BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft-vel kötött szerződés módosítása

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Egyeztetve:** …................................................

Dankó Virág

alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

...........................................................

dr. Murai Renáta

jegyzői igazgató

...........................................................

Fermin Antonio Pineda

gazdasági igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 33/2012.(II.23.) határozatával úgy döntött, hogy a BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft-t 2012. június 1. napjával végelszámolás útján jogutód nélkül megszünteti azzal, hogy a végelszámolás kezdő időpontjától kezdve a BUDÉP Kft. tevékenységét korlátozott módon folytatja.

Ezt követően a Képviselő-testület többször is döntött a feladatellátás megosztásával összefüggésben a BUDÉP Kft-vel 1994. július 5. napján megkötött szerződés módosításáról, legutóbb a 302/2017.(XII.19.) határozatával, melynek értelmében a BUDÉP Kft. 2018. január 1. napjától 2018. június 30. napjáig terjedő időszakra a tovább nem számlázható költségeinek fedezetére havonta nettó 1.500.000,- Ft díjazásban részesül.

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 95. § (4) bekezdése és 105. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy:

„95. § (4) Nem lehet befejezni a végelszámolást, ha a céggel szemben hatósági vagy bírósági eljárás van folyamatban. A végelszámolás befejezésére csak akkor kerülhet sor, ha az adott eljárás megszűnt, vagy a cég a fél személyében bekövetkező változás miatt az eljárásnak többé nem alanya.”

„105. § (1) A végelszámolást a végelszámolás kezdő időpontjától számított legkésőbb három éven belül be kell fejezni.”

A BUDÉP Kft. ellen indított és folyamatban lévő, alábbiakban részletezett peres eljárásokra, továbbá a bérlők miatt – az Önkormányzat szerződésmódosítási ajánlatának indokolatlan el nem fogadása, az átkötés feltételéül szabott díjhátralék meg nem fizetése, stb. - jelenleg még át nem kötött lakás és helyiségbérleti szerződésekre tekintettel a Képviselő-testület 95/2015.(IV.28.) határozatával a BUDÉP Kft. 33/2012.(II.23.) képviselő-testületi határozattal megindított végelszámolásának megszüntetetése mellett döntött a fent hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre is tekintettel, egyúttal elhatározta a cég működésének továbbfolytatását, valamint a 2013. évi CLXXVII. törvény 12. § (1) bekezdése alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseivel összhangban álló továbbműködését.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a BUDÉP Kft. ellen az alábbi két per van folyamatban:

1. Gyárfás Zsuzsanna I. r. és Varga-Hajdu Eszter Erzsébet II. r. felpereseknek a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat I. r. és a BUDÉP Kft. II. r. alperesek ellen bérleti díj megállapítása és kártérítés iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 64.P.23.632/2011. ügyszámon folyamatban lévő peres eljárás.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest II. kerület 15147 hrsz-ú, természetben 1025 Budapest, Józsefhegyi u. 11. szám alatti ingatlan. A földszint 2. szám alatti lakás bérlője az I. r., a földszint 1. szám alatti lakás bérlője a II. r. felperes.

A felperesek 2008 szeptemberében bérleti díj megállapítása és kártérítés iránt peres eljárást indítottak az alperesek ellen a Fővárosi Bíróság előtt.

A bérleti díj megállapítására vonatkozó kereseti kérelmeken túlmenően az I. r. felperes annak az I. r. alperessel szembeni megállapítását kérte, hogy az ingatlan 38/220 arányú tulajdonjogát ráépítés útján megszerezte, a II. r. felperes ugyanezen a jogcímen az ingatlan 29/220 arányú tulajdonjogára tartott igényt, e körben hivatkoztak arra, hogy a bérleményeiket képező lakásokat bővítették, mely bővítésekkel közös tulajdon keletkezett.

A Fővárosi Törvényszék 2013. január 15-én kelt, 64.P.23.632/2011/26 számú részítéletével a felperesek tulajdonjog megállapítása, valamint kártérítés iránti igényét elutasította, amely ellen felperesek fellebbezést terjesztettek elő. A Fővárosi Ítélőtábla 2013. december 4-én kelt, 7.Pf.20.939.2013/3. számú részítéletével helyben hagyta a Fővárosi Törvényszék részítéletét.

Ezt követően hosszadalmas szakértői bizonyítás vette kezdetét annak megállapítására, hogy a perbeli lakások ténylegesen milyen komfortfokozatú állapotnak felelnek meg, illetve az épület műszaki állapota miatt indokolt-e a díjcsökkentés. A szakértői bizonyítás az időközbeni bíróváltásra is tekintettel 2017. áprilisában zárult le. A bizonyítás lezárása után a per az alperesek által már korábban, a meg nem fizetett bérleti díj és annak késedelmi kamatai megfizetésére előterjesztett viszont-kereset, illetve beszámítási kifogás összegszerűsége tekintetében folyt tovább.

A Fővárosi Törvényszék a 2017. szeptember 15. napján megtartott tárgyaláson ítéletet hozott, amelyben a felperesek keresetének és az Önkormányzat által előterjesztett viszont-keresetnek részben helyt adott, egyebekben a keresetet és a viszont-keresetet is elutasította. A Fővárosi Törvényszék elsőfokú ítéletében megállapította továbbá, hogy I. r. és II. r. felperest vételi jog illeti meg az általuk bérelt lakások tekintetében.

Az ítélet megalapozatlan és számos okból jogszabálysértő, ezért az írásba foglalt ítélet kézhezvételét követően, 2017. november 21. napján az Önkormányzat az ellen fellebbezést terjesztett elő.

Az ügyben a másodfokú tárgyalást 2018. június 29. napján 9:00 órára tűzte ki a Fővárosi Ítélőtábla.

1. Illésy Margit I. r. és társai felpereseknek néhai Somoskői Jánosné I. r. és társai (köztük a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat II. r. és a BUDÉP Kft. VI. r. alperes) alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása, valamint kártérítés és járulékainak megfizetése iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 13.P.II.21.937/2012. ügyszámon folyamatban lévő peres eljárás.

Illésy Margit és társai felpereseknek néhai Somoskői Jánosné és társai alperesek ellen (bérleti és adásvételi) szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult, a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 9.P.II.20.632/2003. számon folyt polgári peres eljárás. A kereset Somoskői Jánosné, I. r. alperes, valamint az Önkormányzat II. r. és a BUDÉP Kft. VI. r. alperes között létrejött bérleti és adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására irányult. A polgári peres eljárás több alkalommal félbeszakadt a felperesi, illetve az alperesi oldalon bekövetkezett halálesetek, majd a jogutódok perbevonása folytán.

Az ügy jelenleg a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 13.P.II.21.937/2012. számon van folyamatban. Az eljáró bíróság 2017. május 19. napján részítéletet hozott, mellyel a I-V. r. felpereseknek a Budapest II. kerület, belterület 13001/0/A/7 hrsz-ú tetőtéri öröklakással kapcsolatban előterjesztett, a lakáscsere szerződés, a lakásbérleti szerződések, továbbá az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett kereseteit elutasította. A bíróság az I-V. r. felpereseknek a raktárhelyiség tekintetében a III. r. alperes tulajdonjogának törlésére és a I. r. felperes és II. r. alperes között az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítására vonatkozó keresetét elutasította. A bíróság kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. és VI. r. alperesek részére 1.500.000,- Ft, a III-V. r. alperesek részére pedig szintén 1.500.000,- Ft perköltséget.

A bíróság a részítélet kihirdetését követően az elkülönített kártérítési kereset tárgyalására új határnapot tűzött ki, majd a 2017. november 24-i tárgyaláson végzést hozott, amelyben megállapította a hatásköre hiányát és a pert áttette a Fővárosi Törvényszékhez. A tárgyalás még nem került kitűzésre.

A társaság továbbműködése folytán szükséges a 2018. július 1. napjától 2018. december 31. napjáig terjedő időszakra a BUDÉP Kft-t megillető egyéb, tovább nem számlázható költségek fedezetére szolgáló havi díjazás összegének meghatározása és ennek alapján a BUDÉP Kft-vel kötött szerződés módosítása. A javasolt díjazás összege havi nettó 1.500.000,- Ft.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalja, javaslata az ülésen szóban kerül ismertetésre.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a BUDÉP Budai Épületfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1027 Budapest, Frankel Leó út 5., Cg. 01-09-261965, képviseli: dr. Fábián Árpád ügyvezető) között 1994. július 5. napján létrejött és 1997. január 27., 2004. augusztus 4., 2012. június 22., 2012. június 26., 2013. március 8., 2014. július 10., 2014. december 23., 2015. május 29. napján, 2016. január 5. napján, 2016. június 30. napján, 2016. december 23. napján, 2017. június 30. napján, valamint 2017. december 20. napján módosított szerződést a jelen határozat melléklete szerint módosítja és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés módosítás aláírására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** szerződés módosítás aláírására legkésőbb 2018. június 30. napjáig

*A határozat elfogadása egyszerű többségű szavazati arányt igényel.*

**Budapest, 2018. június 6.**

**Dr. Láng Zsolt**

Polgármester

**Határozati javaslat melléklete**

***SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA***

amely létrejött egyrészről:

***Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat*** (székhelye: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01, adószáma: 15735650-2-41, képviseletében: Dr. Láng Zsolt polgármester),

másrészről:

***BUDÉP Budai Épületfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság*** (rövidítve: BUDÉP Kft., székhelye: 1027 Budapest, Frankel Leó út 5., Cg. 01-09-261965, adószáma: 10826441-2-41, statisztikai számjele: 10826441-6832-113-01, képviseli: dr. Fábián Árpád ügyvezető),

a továbbiakban együtt: **Szerződő felek**

között az 1994. július 5. napján megkötött és többször módosított szerződés módosítása tárgyában, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

***1.***

***ELŐZMÉNYEK***

* 1. A Szerződő felek rögzítik, hogy egymással 1994. július 5. napján az Önkormányzat tulajdonát képező, és a szerződésben meghatározott vagyontárgyak kezelése, valamint az azokkal kapcsolatos bérbeadói jogok gyakorlása, és kötelezettségek teljesítése tárgyában szerződést kötöttek (a továbbiakban: **alapszerződés**).
  2. Az alapszerződést a Szerződő felek az alábbi időpontokban módosították:

1997. január 27. - 1. módosítás

2004. augusztus 4. - 2. módosítás

2012. június 22. - 3. módosítás

2012. június 26. - 4. módosítás

2013. március 8. - 5. módosítás

2014. július 10. - 6. módosítás

2014. december 23. - 7. módosítás

2015. május 29. - 8. módosítás

2016. január 5. - 9. módosítás

2016. június 30. - 10 módosítás

2016. december 23. - 11. módosítás

2017. június 30. - 12. módosítás

2017. december 20. - 13. módosítás

1.3. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 95/2015.(IV.28.) határozatával a BUDÉP Kft. 33/2012.(II.23.) képviselő-testületi határozattal megindított végelszámolásának megszüntetetése mellett döntött, egyúttal elhatározta a cég működésének továbbfolytatását, valamint a 2013. évi CLXXVII. törvény 12. § (1) bekezdése alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseivel összhangban álló továbbműködését. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2015. május 15. napján kelt, Cg. 01-09-261965/139. számú végzésével a változásokat a cégnyilvántartáson átvezette.

1.4. Szerződő felek az alapszerződést és annak 1-13. módosításait közös megegyezéssel, a Képviselő-testület ……../2018.(VI. 21.) határozata alapján az alábbiak szerint módosítják:

***2.***

***AZ ALAPSZERZŐDÉS 14. MÓDOSÍTÁSA***

2.1. A Szerződő felek a 13. módosítás 2.1. pontját 2018. július 1. napjával az alábbiak szerint módosítják:

***„A vagyonkezelő a lakóépületek üzemeletetéséhez szükséges idegen szolgáltatók által nyújtott szolgáltatások, valamint a jogi szolgáltatás költségét – ide nem értve a 2.7. pontban rögzített azonnali beavatkozást igénylő feladatok költségeit - havonta, a tárgyhót követő hó 15-éig számlázza tovább a tulajdonos felé. A teljesítési időpont a tárgyhó utolsó napja.***

***A vagyonkezelőt az egyéb, tovább nem számlázható költségeinek fedezetére havi díjazás illeti meg az alábbiak szerint:***

***- 2018. július 1. napjától 2018. december 31. napjáig terjedő időszakra havonta nettó 1.500.000,- Ft.***

***A havi díjazás a tárgyhót követő 15-ig számlázza ki a tulajdonos felé. A teljesítés időpont a tárgyhó utolsó napja.”***

***3.***

***VEGYES RENDELKEZÉSEK***

3.1. A Szerződő felek a jelen megállapodásukban rögzítik, hogy az alapszerződésnek és az 1-13. módosításnak a jelen 14. módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul érvényesek és hatályosak.

3.2. A Szerződő felek jelen 14. módosítást annak elolvasása és közös értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2018. június ……. nap

……………………………………… ………………………………………….

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat BUDÉP Budai Épületfenntartó**

**Korlátolt Felelősségű Társaság**

**Dr. Láng Zsolt polgármester dr. Fábián Árpád ügyvezető igazgató**

Ellenjegyzem: …………………………………….

Dr. Lipovits Dóra kamarai jogtanácsos

Budapesten, 2018. június …… napján