

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. november 27-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat az Old Venezia Kft-vel peren kívüli megállapodás megkötésére a Budapest  
VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti helyiség használati díja tekintetében**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási  
igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: megállapodás tervezet

### **Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### **I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti, 36803/0/A/4 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség. A helyiség az Old Venezia Kft. (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) tulajdonában álló Budapest VIII., József krt. 85. szám alatt, 36804/0/A/3 hrsz-ú étteremből közelíthető meg, azt az étterem kiszolgáló helyiségeiként (öltöző, előtér) használják. A helyiség máshonnan nem közelíthető meg, átnyúlik a szomszédos házba, az a Budapest VIII. kerület, József krt. 85. számú helyiség bérleti, később adásvételi szerződésének nem képezte részét. Az Old Venezia Kft 2010. október 9. napjától használja jogcím nélkül a helyiséget napjainkig.

Az Önkormányzat nevében az Old Venezia Kft. fizetési felszólítást kapott használati díj megfizetésére, amely felszólítás alapján a fizetési kötelezettségének nem tett eleget. Az elmaradt használati díj megfizetése érdekében az Önkormányzat nevében pert kezdeményeztünk, amely per a Pesti Központi Kerületi Bíróságon **7.G.303.691/2017** számon folyamatban van. A perben követelt összeg a 2010.10.09. – 2016.09.30. napjáig esedékes bruttó 2.261.535,- Ft használati díjból, valamint a 2016.10.01. napjától a kifizetés napjáig esedékes havi bruttó 32.449,- Ft (2019. november 30-ig 1.233.062,- Ft) tőkeösszegű használati díjból tevődik, azaz összesen 3.494.597,- Ft, kamattartozása 431.878,- Ft.

Az Old Venezia Kft-ben tulajdonosváltás történt. Az új tulajdonos megkereste az Önkormányzatot a per szüneteltetése és peren kívüli egyezség megkötése érdekében. A per jelenleg szünetel. A tulajdonos a személyes egyeztetésen jelezte, hogy a korábbi tulajdonossal ellentétben szándékában áll az elmaradt használati díjat megfizetni, egyúttal a tulajdonviszonyok rendezése érdekében a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti, 36803/0/A/4 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget megvásárolná, a pert előzőek teljesítésével peren kívüli egyezség keretében szeretné lezárni. Előzőek teljesülése esetén az Old Venezia Kft. kéri, hogy az Önkormányzat a kamat követelésétől tekintsen el.



A helyiség forgalmi értéke az Avant.Immo Kft. által 2018. október 13-án készített értékbecslés szerint 4.000.000,- Ft (137.966 Ft/m<sup>2</sup>), mely aktualizálásra került 2019. november 12. napján 4.000.000,- Ft összegben.

Az értékbecslésben foglaltak alapján a helyiség a szomszédos helyiségből főfal áttöréssel közelíthető meg. A közműcsatlakozásokat a szomszédos helyiségből vezették át, itt az étterem mosogatója, 2 db öltözője és 2 db WC kapott helyet. Az álmennyezetben beázás nyomai láthatóak. A forgalmi érték megállapításánál figyelembevételre került, hogy a helyiséget máshonnan jelenleg nem lehet megközelíteni, funkcióváltás és szabadpiaci értékesítése problematikus. Ajtónyitás és a közművek leválasztása után biztosítható a helyiség önálló, udvaron keresztül történő megközelítése.

A helyiség után az Önkormányzat havi közös költség fizetési kötelezettsége 8.120,- Ft.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy fogadja el a peren kívüli egyezségi ajánlatot, egyúttal járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti, 36803/0/A/4 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség Old Venezia Kft. részére történő elidegenítéséhez 4.000.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett.

## **II. A beterjesztés indoka**

A peren kívüli megállapodás megkötéséhez, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A kérelemmel kapcsolatos döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a helyiség elidegenítéséből és az elmaradt használati díj megfizetéséből az Önkormányzatnak bevétele keletkezik, ami várhatóan még 2019. évben beérkezik az Önkormányzathoz, és így a 2019. évi költségvetési előirányzatot pozitívan érinti.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és működési szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.9. pontja alapján a polgári és közigazgatási, biztosítási-kártérítési ügyekben az Önkormányzat, mint fél bíróság, hatóság stb. előtti eljárásjogi részvételével összefüggésben az eljárás indítása, befejezése, vitele, a jogorvoslat, az egyezség tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottság dönt.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdésének ab) alpontja alapján, a Képviselő-testület Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén. A 22. § (1) bekezdés b) pontja szerint az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Bizottság jogosult. A (2) bekezdés c) pontja szerint az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 8. § (1) alapján, az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A (2) bekezdés rendelkezései szerint, az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.

A 17. § (8) bekezdése alapján az üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt kedvezmény.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

...../2019. (XI. 27.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) elfogadja az Old Venezia Kft. (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) peren kívüli egyezségi ajánlatát a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 7.G.303.691/2017 számon, a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti 36803/0/A/4 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében használati díj megfizetése iránt indított perben, az alábbiak szerint:
  - a.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint tulajdonos eladja a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti, 36803/0/A/4 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget a használó, Old Venezia Kft. részére versenyeztetési eljáráson kívül, 4.000.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett.
  - b.) az Old Venezia Kft. megfizeti a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére a perben követelt, a kifizetés napjáig járó, 2019. november 30-ig mindösszesen 3.494.597,- Ft összegű használati díjat.
  - c.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a használati díj hiánytalan összegben történő megfizetése esetén lemond az elmaradt használati díj megfizetése után a kifizetésig járó és a perben érvényesített késedelmi kamat követeléséről, melynek összege 431.878,- Ft.
  - d.) a peren kívüli egyezség megkötésével felek elállnak egymással szembeni perköltség követelésüktől.
  - e.) a per megszüntetésének feltétele a vételár és a használati díj megfizetése, valamint az adásvételi szerződés megkötése.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2019. november 27.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóját a jelen határozatban foglaltak szerinti peren kívüli egyezség, valamint a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti, 36803/0/A/4 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség adásvételi szerződésének megkötésére, aláírására.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2019. december 31.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: honlapon.

Budapest, 2019. november 21.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


  
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## TERVEZET

### MEGÁLLAPODÁS Peren kívüli egyezség tárgyában

amely létrejött egyrészről:

**Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42; képviseli: Pikó András polgármester), mint ingatlantulajdonos, nevében, mint megbízott eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczi Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (továbbiakban: **Tulajdonos**)

másrészről:

**OLD VENEZIA Kft.** (1026 Budapest, Ábrányi Emil u. 2., cjsz.: 01-09-706121, adószáma: 12842795-2-41, képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető), mint ingatlanhasználó (továbbiakban: **Használó**),

együttesen, mint Felek között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1./ Használó a jelen megállapodás aláírásával elismeri, hogy a Tulajdonos tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, belterület 36803/0/A/4 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiséget (továbbiakban: **Helyiség**) 2010. október 09. napjától kezdődően jogcím nélkül használja. Tulajdonos keresete alapján Felek között a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt, a 7.G.303.691/2017. szám alatt peres eljárás van folyamatban a Tulajdonos 2010. október 09. napja és 2016. szeptember 30. napjáig esedékes bruttó 2.261.535,- Ft, valamint 2016.10.01. napjától a kifizetés napjáig esedékes havi bruttó 32.449,- Ft (2019. november 30-ig 1.233.062,- Ft) tőkeösszegű használati díj, és járulékai követelése iránt.

2./ Használó jelen megállapodás aláírásával a tőkekövetelést mind a jogalap, mind az összecszerúségében elismeri, azaz, hogy a Helyiség jogcím nélküli használatával Tulajdonos felé 2019. november 30. napjáig felhalmozott esedékes használati díj jogcímén fennálló tartozásának összege **bruttó 3.494.597,- Ft, azaz Hárommillió-négyszázkilencvennégyezer-ötszázkilencvenhét forint.**

3./ Használó ezennel kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pont szerint fennálló teljes tartozását, azaz 3.494.597,- Ft összeget a jelen megállapodás aláírását követő legkésőbb 8 napon belül megfizeti Tulajdonos javára egyösszegben a Tulajdonos **OTP bank Nyrt-nél vezetett 117784009-22229669-00000000** számú bankszámlája javára történő átutalás útján.

4./ Amennyiben Használó 3./ pont szerinti fizetési kötelezettségének teljesítése hiánytalan összegben jóváírásra kerül Tulajdonos bankszámláján, úgy Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváírást követő 5 napon belül kéri a felek között folyó 1. pontban meghatározott per megszüntetését. Tulajdonos erre az esetre a Használóval szemben érvényesített perköltség iránti igényétől eláll, illetve Használó sem jogosult a perköltség igényt érvényesíteni Tulajdonossal szemben a per megszüntetésére tekintettel. Használó kötelezettséget vállal, hogy szükség esetén együttműködik Tulajdonossal a per megszüntetésére irányuló közös kérelem benyújtása érdekében, amelynek tartalma szerint Felek egymással szemben perköltség igényt nem érvényesítenek.

5./ Tulajdonos kijelenti, hogy amennyiben Használó 3./ pont szerinti fizetési kötelezettségének hiánytalan összegben eleget tesz, úgy a perben érvényesített késedelmi kamat követeléséről lemond.

6./ Felek a per megszüntetésének esetére kölcsönösen kijelentik, hogy a perbeli jogviszonnyal kapcsolatban egymással szemben további követelésük nincs.

7./ Tulajdonos egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a Helyiség tulajdonjogának átruházása érdekében Használóval adásvételi szerződést köt a Helyiség előzetesen kölcsönösen, a Helyiség valós

5

forgalmi értéke alapján meghatározott 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint vételár kikötésével. Használó tudomásul veszi, hogy az Adásvételi szerződés megkötésének konjunktív feltételét képezi:

- A Használó 3./ pont szerinti fizetési kötelezettségének hiánytalan teljesítése;
- a Tulajdonos döntésre jogosult szervezeti egységének a Helyiség elidegenítéséhez hozzájáruló határozatának rendelkezésre állása.

A fenti feltételek teljesülése esetén Felek legkésőbb 2020. január 31. napjáig kötnek egymással adásvételi szerződést a vonatkozó jogszabályok és Tulajdonos rendeletében előírtaknak megfelelően.

8./ Tulajdonos rögzíti, hogy a jelen megállapodás megkötését, valamint a Helyiség Használó részére 4.000.000 Ft vételár összegű megfizetése mellett történő értékesítését a Tulajdonos szervezeti egységében döntésre jogosult Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a ..... számú határozatával hagyta jóvá.

9./ Használó kijelenti, hogy a jelen megállapodás aláírására jogosult, és e kijelentéséért, valamint a megállapodásban foglalt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállal.

10./ A jelen Megállapodásra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi. V. tv. és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Jelen Megállapodást – ami 2 számozott oldalból áll, és 3 eredeti példányban készült – Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal, és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt, Budapest .....

.....  
**Budapest Főváros VIII. Kerület**  
**Józsefvárosi Önkormányzat**  
Tulajdonos  
képviselésében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviseli:  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

.....  
**OLD VENEZIA Kft.**  
Használó  
képviselésében eljár:  
Dinh Xuan Tho ügyvezető