



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú helyiség bérlőjének részletfizetési kérelmével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint **véleményezi: -**

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 13.161,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A helyiséget a **Cheho Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő utca 30. fsz.; adószám: 14522596-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 907695; képviseli: Ázsót Szabolcs ügyvezető) vette bérbe vendéglátóipari

tevékenység céljára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1409/2010. (VIII.12.) számú határozata alapján a 2010. augusztus 31.-én kötött bérleti szerződéssel 2015. december 31-ig.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. § szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérelőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérelőnek nem volt tartozása a bérelő kérelmére a szerződés meghosszabbításra került 2020. december 31. napjáig.

A bérelő és a **Harminckettesburger Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) közös kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 485/2017. (VII.07.) számú határozatában hozzájárult a bérletársi jogviszony létesítéséhez. A bérleti szerződés módosításra került, ami 2020. december 31. napjáig érvényes.

A **Harminckettesburger Kft.** és a **Cheho Kft.** 2019. március 6. napján bérletársi jogviszony megszüntetésére vonatkozó kérelmet nyújtott be, melyhez csatolták a 2017. június 16. napján kelt közös megállapodást.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 592/2019. (VI.03.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti, 35635/0/A/34 helyrajzi számú, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Cheho Kft. és a Harminckettesburger Kft. bérletársak bérletársi jogviszonyának megszüntetéséhez, azzal, hogy a helyiség egyedüli bérelőjének a Harminckettesburger Kft.-t ismeri el.

A 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés d) pontja alapján – figyelemmel a 9. § (3) bekezdését – a bérleti szerződés módosítás akkor lép hatályba, ha a Harminckettesburger Kft. az óvadékot a jelenlegi, három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre feltölti, és a bérleti szerződést egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ameddig erre nem kerül sor, a helyiségre a határozathozatal időpontjában hatályos bérleti szerződés marad érvényben.

A helyiség bérleti szerződés a módosításokkal egységes szerkezetben 2019. szeptember 9. napján aláírásra került. A **Harminckettesburger Kft.** azonban többszöri felhívás ellenére a mai napig a kötelezettségei vállalására nem tett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ezért ez a szerződés nem lépett hatályba. A bérleti díj az új szerződés alapján változatlan maradt volna, így a szerződés hatályba lépésének elmaradásából az Önkormányzatot vagyoni hátrány nem érte.

A **Harminckettesburger Kft.** és a **Cheho Kft.** képviselője 2020. november 16-án ismét kérelmezte a bérletársi jogviszony megszüntetését, valamint a **Harminckettesburger Kft.** kérte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre vendéglátási tevékenység céljára szeszarusítással. **A kérelmező 280.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.** A 2020. november 24-én megküldött levelében a bérelő előadta, hogy a koronavírus okozta járványhelyzet miatt kieső bevételei miatt nem tud magasabb összegű bérleti díjat fizetni, ezért kéri, hogy a következő öt évre a fenti összegben kerüljön megállapításra bérleti díj. Előadta továbbá, hogy alkalmazottjait is megtartja a koronavírus okozta veszélyhelyzet ellenére. A bérletársaknak a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján megtett egyoldalú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodott.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 31/2021 (I.28.) számú határozatában úgy döntött, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Cheho Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő utca 30. fsz.; adószám: 14522596-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 907695; képviseli: Ázsót Szabolcs ügyvezető) és a **Harminckettesburger Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető)

bérlőtársak bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez 2020. december 31-ét követő hatállyal azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlője a **Harminckettesburger Kft.** legyen, amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítására sor kerül.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Harminckettesburger Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára (szeszarusítással) az általa megajánlott **280.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Harminckettesburger Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára (szeszarusítással) azzal, hogy a bérleti a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig 248.519,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól 280.000,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 naptól számított egy év elteltét követő hónap első napjától 409.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén kerül megállapításra.**

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Harminckettesburger Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor ne legyen a bérbeadóval szemben fennálló tartozása. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a 2021. február 2. napján kelt értesítésben tájékoztatta a bérlőt, hogy a szerződés megkötésének feltétele, hogy a 35635/0/A/34 albetétre összesen bruttó **950.776,- Ft**, a 35635/0/A/35 albetétre összesen bruttó **1.221.100,- Ft**, **mindösszesen 2.171.876,- Ft** bérleti díj tartozását kiegyenlíti.

A bérlő 2021. február 11. napján kelt levelében kérte, hogy a fennálló tartozásának részletekben történő megfizetését engedélyezze számára az Önkormányzat. A részleteket 2021. május 1. napjától tíz egyenlő részletben fizetné meg.

A bérlő az 52/2021. (II.9.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 3. pontja szerinti italszolgáltatást végez, így a rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a 2021. február, március, április, május és június havi bérleti díjakat az Önkormányzat nem követelheti tőle.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján a Ptk. szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a kérelmezőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A kérelmező a teljes tartozásnak minimum 25 %-át a megállapodás megkötésekor egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege 10.000,- Ft/hó lehet. A részletfizetés feltételeiről, a tartozás megfizetésének átütemezéséről és a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg. Az (5) bekezdés szerint az (1) bekezdésben foglaltaknál kisebb összegű vagy az (1)-(4) bekezdésben foglaltaknál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

Javasoljuk a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 31/2021 (I.28.) számú határozatának módosítását akként, hogy a 2021. május 1. napján fennálló tartozása megfizetésére a rendeletben meghatározottak szerinti, de kamatmentes részletfizetést engedélyez 10 hónapig. A határozati javaslat elfogadásával a részletfizetési megállapodás megkötése nem minősül tartozásnak, így a szerződés megköthető.

Azért nem javasoljuk a jelenleg fennálló tartozásra megkötni a részletfizetési megállapodást, mert a jelenlegi tartozása 2021. május 1. napjáig kamatokkal növekedik, így egyszerre érdemes megkötni a szerződéseket.

II.A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján a Ptk. szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a kérelmezőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A kérelmező a teljes tartozásnak minimum 25 %-át a megállapodás megkötésekor összességben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege 10.000,- Ft/hó lehet. A részletfizetés feltételeiről, a tartozás megfizetésének átütemezéséről és a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg.

Az (5) bekezdés szerint (1) bekezdésben foglaltaknál kisebb összegű vagy az (1)-(4) bekezdésben foglaltaknál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (III.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú helyiség bérlőjének részletfizetési kérelmével kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester 31/2021. (I.28.) számú döntésének 1.)-3.) pontjait **fenntartja**.
- 2.) **hozzájárul** 10 havi kamatmentes részletfizetési megállapodás megkötéséhez a **Harmickettesburger Kft.-vel** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) a 2021. május 1. napján fennálló tartozására, amely a határozat meghozatalának időpontjában 2.171.876,- Ft.
- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a 31/2021. (I.28.) számú határozat 1.)-3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 280.000,- Ft bérleti díjhoz kapcsolódó, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása. Nem jelent tartozást a jelen határozat 2.) pontja szerinti részletfizetési megállapodás. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az inflációs emelés először a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 naptól számított egy év elteltét követő év januárjában lehet előírni.
- 4.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a jelen határozat 2.) pontjában foglalt részletfizetési megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 3.) pont esetében 2021. május 31. 4.) pont esetében 2021. május 1.

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

Budapest, 2021. március 1.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

