



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjával kapcsolatos döntés meghozatalára, valamint részletfizetési megállapodás megkötésére

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *szándék*

JOGI KONTROLL: *MM*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Erzsébet
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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti 36487/0/A/2 helyrajzi számú 117 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban étterem besorolással szerepel. Az Önkormányzat tulajdonát képezi továbbá a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti 36487/0/A/1 helyrajzi számú 66 m² alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A társasházban összesen 18 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 6 db albetét, amelyből 3 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 3.653/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiségek használója a **Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor), aki a helyiségeket étterem (vendéglátás szeszesital árusítása) és raktározás céljára használja. Jelenlegi használati díj előírása az étterem céljára hasznosított helyiségnek **195.923,- Ft/hó + ÁFA**, a raktározás céljára hasznosított helyiségnek pedig **26.667,- Ft/hó + ÁFA**. A

használónak 2020. október 31. napjáig **2.863.064,- Ft** és **385.391,-Ft** összegű lejárt tartozása mutatkozik. A két helyiségre összesen **3.248.455,- Ft** összegű lejárt tartozást tart nyilván a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A helyiség bérleti joga azért nem lett meghosszabbítva, mert a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a hosszabbítás – 20 éves bérleti jogviszony eltelte után – nem volt lehetséges, a pályázat kiírásáról pedig legutóbb a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterülethasznosítási Bizottság döntött volna a 2020. március 12-ei ülésén, amely a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet kihirdetését követően elmaradt. A pályázat kiírásának elmaradása nem az ügyfélnek felróható, kérelmében jelezte, hogy a továbbra is szeretné a helyiséget bérbe venni. A koronavírus járvánnyal összefüggésben adható kedvezményeket a 13/2020. (IV. 08.) önkormányzati rendelet határozza meg, mely kizárólag bérlők által igénybe vehető kedvezményekről rendelkezik, használókról nem.

A helyiség használója 2020. június 28. napján kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség után fizetendő használati díjának 10.000,-Ft-ra történő mérséklésére, illetve amennyiben ez nem lehetséges, a fennálló tartozás részletfizetési engedélyezésére. Kérelmében előadta, hogy önhibáján kívül került abba a helyzetbe, hogy a 35/2013. önkormányzati rendelet 45/A §-a rá nem vonatkozik, hiszen nem bérlő, hanem használó. Hivatkozott arra, hogy Józsefváros Polgármestere kijelentette, hogy szeretné ha minél több józsefvárosi üzletnek lenne bérlője, azonban a koronavírus okozta járványhelyzet miatt a vendéglátás lehetetlen helyzetbe került. Továbbá elmondta, hogy a turizmus nem fog a közeljövőben a megszokott állapotba visszaállni, ami az éttermet is hátrányosan érinti, valamint elképzelhető egy második hullám is, ami kifejezetten nehezen érintené a működését. Álláspontja szerint a tisztelt Bizottságnak lehetősége van egy mikrovállalkozást megmenteni azzal, ha kérelmének helyt ad. Kéri a tisztelt Bizottságot, hogy gyakoroljon méltányosságot, mivel az étterme nemzetközi szinten is jó hírnévvel rendelkezik.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat IV. fejezete kizárólag a bérleti szerződéssel rendelkező díjak mérsékléséről rendelkezik. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-a alapján a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A törvény 36. § (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Lakástörvény 20. §-a alapján a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A törvény 36. § (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság korábbi elutasító **143/2020. (VI.24.) számú határozatára** tekintettel **nem javasoljuk** a tárgyi helyiséget használó **Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor) használati díjának csökkentését 2020. január 1-től 2020. december 31-ig 10.000,- Ft/hó + ÁFA összegben, mivel a vonatkozó Kt. határozat nem tartalmaz rendelkezést a használati díjak csökkentésére.

A **Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor), a 2020. június 28. napján kelt kérelmében kérte, hogy a fennálló hátralékait **36 vagy legfeljebb 48** havi kamatmentes részletekben fizethesse meg 2021. január 1-ei kezdő dátummal. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a kérelemmel kapcsolatban hiánypótlásra szólította fel a helyiség használóját. Kérte, hogy a bevételei alakulásáról küldjön kimutatásokat a 2019-es és 2020-as évre vonatkozóan. A használó képviselője ezt követően benyújtotta a **Singer és Társai Vendéglátó Kft.** (székhelye: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01 09 680127; adószám: 11860176-2-42; képviseli: Singer Balázs ügyvezető) 2019. január-augusztus és 2020. január- augusztus közötti főkönyvi kartonait. Használó kérdésre előadta, hogy a 2020. áprilisi és májusi dokumentumok azért nem kerültek csatolásra, mert ekkor az üzlet a koronavírus okozta járványhelyzet miatt zárva tartott. Előadta továbbá, hogy azért nem a korábbi bérlő **Singer-Fülemüle Kft.** kartonjait nyújtotta be, mert már 20 éve a Singer Fülemüle Kft. a bérlő ugyan, de mindig is a Singer és Társai Vendéglátó Kft. volt az üzemeltető. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. emiatt újabb hiánypótlásra szólította fel a helyiség használóját, amelynek eredményeként csatolta a **Singer-Fülemüle Kft.** a 2019. év január-augusztus havi főkönyvi kartonjait és ezzel egyidejűleg előadta, hogy a 2020-as évre bevétele nem volt, erre vonatkozóan adatot nem tud szolgáltatni.

Az ügyfél 2020. augusztus 25. napján kelt elektronikus levelében előadta, hogy álláspontja szerint a jelenlegi járványhelyzet komolyabb, mint a tavaszi volt, a növekvő esetszámok miatt. A vendégek a fentiek miatt inkább kerülnek az éttermetet. A házhozszállítás vállalása álláspontja szerint önmagában nem alternatíva, a kiszállítást vállaló cégek az éttermek számára előnytelen szerződéseket kötnek, valamint a házhozszállítás ÁFA tartalma is 27%-os, a helyszíni fogyasztás ezzel szemben 5%. Tekintettel továbbá arra, hogy a koronavírus járvány lefolyása után is több idő kell a gazdaság helyreállításának, kérelmét módosította és kéri, hogy a részletfizetés kezdő dátuma 2022. január 1-je legyen. 2020. november 9-én kelt elektronikus levelében a használó ismételtén kérte, hogy a helyiség használati díja 100, 1.000 vagy legfeljebb 10.000,Ft-on kerüljön megállapításra a 2020-as évben a koronavírus okozta járványhelyzetre tekintettel.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati 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 egy összegben 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. A 45. § (2) bekezdése alapján a fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ebben az esetben a bérlő köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részletek befizetése mellett az esedékessé váló havi bérleti díjat is megfizeti. A 45. § (5) bekezdése szerint a hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező Bizottság jogosult dönteni.

Nem javasoljuk a **részletfizetési megállapodás 2022. január 1. napjától történő megkötését.**

Javasoljuk, hogy a tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti – 36487/0/A/2 és 36487/0/A/1 hrsz.-ú, 117 földszinti + 66 m²

alapterületű pince – nem lakás céljára szolgáló helyiségek **48 hónapra szóló kamatmentes részletfizetési szerződés megkötéséhez.**

- 1.) A részletfizetési megállapodás megkötésével a 36487/0/A/1 albetétre felhalmozott **bruttó 385.391,- Ft összegű hátralék tekintetében** akként, hogy a használó a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **96.348,- Ft-ot egy összegben megfizetni.** Ezt követően a fennmaradó 289.043,- Ft kiegyenlítésére **47 hónapon keresztül 6.021,- Ft-ot, a 48. hónapban 6.056,- Ft-ot köteles fizetni.**
- 2.) A részletfizetési megállapodás megkötésével a 36487/0/A/2 albetétre a felhalmozott **bruttó 2.863.064,- Ft összegű hátralék tekintetében** akként, hogy a használó a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **715.766,- Ft-ot egy összegben megfizetni.** Ezt követően a fennmaradó 2.147.298,- Ft kiegyenlítésére **47 hónapon keresztül 44.735,- Ft-ot, a 48. hónapban 44.753,- Ft-ot köteles fizetni.**

Javasoljuk előírni, hogy a részletfizetési megállapodás mellett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie a használónak.

A javaslat elfogadását indokolja, hogy a használó által becsatolt dokumentumok megalapozzák, hogy a használó bevétele jelentősen elmaradt a 2019-es évtől, nem csak a koronavírus járvány időszaka alatt, de azután is.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség használati díj csökkentése és a díjhátralék kamatmentes részletekben történő megfizetésének engedélyezése tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Polgármester úr jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a helyiség használójának használati díj csökkentésére és a részletfizetési igényének irányuló kérelmének elbírálása.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) 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 hirdet 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.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Rendelet 45. § (1) bekezdése szerint 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 egy összegben 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.

A 45. § (2) alapján fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ebben az esetben a bérlő köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részesletek befizetése mellett az esedékessé váló havi bérleti díjat is megfizeti.

A 45. § (5) bekezdése alapján 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.

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozatok meghozatalát.

Melléklet: Kivonatok

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2020. (XI.....)
számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló
helyiség használati díjával kapcsolatos döntés meghozatalára, valamint részletfizetési
megállapodás megkötéséről**

A képviselő-testület

- 1.) **nem járul hozzá a Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01 09 938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor) által használt **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti 36487/0/A/2 helyrajzi számú 117 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjának 2020. január 1-től 2020. december 31. napjáig tartó időtartamra sem 100, sem 1000 sem 10.000,- Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentéséhez.
- 2.) **hozzájárul** a részletfizetési megállapodás megkötéséhez a **Singer-Fülemüle Kft.**-vel (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor) a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti 36487/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében felhalmozott **bruttó 385.391,- Ft összegű hátralék tekintetében** akként, hogy a használó a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **96.348,- Ft-ot egy összegben megfizetni.** Ezt követően a fennmaradó 289.043,- Ft kiegyenlítésére **47 hónapon keresztül 6.021,- Ft-ot, a 48. hónapban 6.056,- Ft-ot köteles fizetni.**

- 3.) **hozzájárul** a részletfizetési megállapodás megkötéséhez a **Singer-Fülemüle Kft.**-vel (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor) a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti, 36487/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében felhalmozott **bruttó 2.863.064,- Ft összegű hátralék tekintetében** akként, hogy a használó a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **715.766, - Ft-ot egy összegben megfizetni.** Ezt követően a fennmaradó 2.147.298,- Ft kiegyenlítésére **47 hónapon keresztül 44.735,- Ft-ot, a 48. hónapban 44.753,- Ft-ot köteles fizetni.**
- 4.) **nem járul hozzá ahhoz,** hogy a határozat 2.) és 3.) pontja szerinti megállapodás 2022. január 1. napjától hatályosuljon.
- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a 2.) és 3.) pontok szerinti részletfizetési megállapodások megkötésére, azzal a feltétellel, hogy a részletfizetési megállapodás abban az esetben hatályosul, ha a megállapodások mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a használó.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 5.) pont esetében 2020. december 31.

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

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök