



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2024. november 21-i rendkívüli ülésére
a 1015 Budapest, Donáti u. 40-42. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
tekintetében fennálló díjhátralék rendezése iránti kérelemre

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 14092/0/A/3 hrsz-ú, 1015 Budapest, Donáti u. 40-42. szám alatti, 38 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A rendelkezésre álló iratok szerint a helyiség volt bérlője 1982-től Pethes János cukrászmester volt – a bérleti szerződés az ügyiratban nem lelhető fel –, aki 2005 januárjában idős korára és megromlott egészségi állapotára hivatkozva kérte, hogy a helyiségben bérlőtársi jogviszonyt létesíthessen fiával, Pethes Zsolttal. A Polgármester a III-48/2005. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulásával engedélyezte a bérlőtársi jogviszony létesítését határozatlan időtartammal, ostya sütő műhely céljára. A helyiségbérleti szerződés Pethes János és Pethes Zsolt bérlőtársakkal 2005. január 26. napján került aláírásra.

Az Önkormányzat kezdeményezésére Pethes János és Pethes Zsolt bérlőtársakkal kötött határozatlan időtartamú helyiségbérleti szerződés a Polgármester III-52527/2/2012 ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozata alapján 2012. november 29. napján 2017. november 30. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra módosításra került 12.933,- Ft + ÁFA összegű havi bérleti díj mellett.

Pethes János és Pethes Zsolt 2011-2017. között többször késve fizették meg a bérleti díjat, melynek rendezésére a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) több alkalommal írásban felszólította őket, majd a bérleti szerződés 2017. július 31. napjára felmondásra került tekintettel arra, hogy Pethes János és Pethes Zsolt 6 havi bérleti díj hátralékot (145.793,- Ft tőke és 624,- Ft késedelmi kamat) halmozott fel, továbbá szerződésben rögzített kötelezettségüket megszegték – mellékvízmérő beszerelési kötelezettségüknek felszólítás ellenére nem tettek eleget, valamint a ház közös képviselőjének tájékoztatása szerint a helyiség szellőzőrendszer tömítettsége nem volt megfelelő, a helyiségben végzett tevékenység során keletkező illatanyag kiáramlása akadályozta a lakók szellőztetését. A birtokbavétel időpontját a GAMESZ 2017. augusztus 3. napjára tűzte ki. A birtokbavétel megghiúsult, mert a volt bérlőtársak a helyszínen nem jelentek meg.

A GAMESZ rendelkezésünkre bocsájtott egy, a GAMESZ-nál 2022. február 10. napján iktatott, Pethes János, Pethes Zsolt és Takács Imre között 2007. október 01. napján létrejött megállapodást. A megállapodásban a felek rögzítették, hogy a 2005. január 26. napján az Önkormányzattal megkötött módosított helyiségbérleti szerződés alapján Pethes János és Pethes Zsolt bérlőtársak határozatlan időtartammal jogosultak a 1015 Budapest, Donáti u. 40-42. szám alatti, 38 m² alapterületű helyiséget bérelni. A helyiségben ostyasütő műhely működik Pethes János iparigazolványának jogosultságával. A megállapodásban a felek megállapították, hogy a helyiségben a tevékenységet szóbeli megállapodásuk alapján Takács Imre végzi havi 200.000,- Ft összegű díj fizetése ellenében. A bérlőtársak és Takács Imre megalapították a Pethes és Társa Édesipari Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaságot (a továbbiakban: Kft.), melyhez a nevet Pethes János és fia, a tőkét pedig Takács Imre biztosította és amelynek székhelye a 1015 Budapest, Donáti u. 40-42. szám alatti üzlethelyiség. A megállapodás alapján Pethes János és Pethes Zsolt, mint bérlők és mint az üzlet birtoklására, használatára jogosultak 5.000.000,- Ft megfizetése ellenében feljárnak Takács Imrének, illetve az általa vezetett, többségi tulajdonát képező Pethes és Társa Kft-nek az üzlet üzemeltetési jogát határozatlan időtartamra akként, hogy az üzletet hivatalosan továbbra is névleg Pethes János és Pethes Zsolt üzemeltetné, a bérleti szerződés továbbra is őket jogosítaná, illetve köteleznék. A működési engedély és az üzlet üzemeltetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély továbbra is Pethes János nevére szólna mindaddig, amíg Takács Imre vagy a Kft. a bérbeadótól meg nem tudja szerezni az üzlethelyiség tulajdonjogát vagy bérleti jogát. Az üzlethelyiség használatával járó valamennyi költség megfizetésére Takács Imre lenne köteles, azzal, hogy az üzlet működtetéséből származó valamennyi bevétel kizárólag őt illetné meg, a bevételből való részesedésre Pethes János és Pethes Zsolt nem lenne jogosult.

A megállapodás azt is rögzíti, hogy amennyiben Pethes János és Pethes Zsolt bármely okból elveszítené az üzlethelyiség üzemeltetési jogát és azt Takács Imre, vagy a Kft. nem tudná megszerezni, úgy a megállapodás a gyakorlatban nem kivitelezhető, és ekkor a felek a Takács Imre által átadott 5.000.000,- Ft összeggel egymás között elszámolni kötelesek. A megállapodás aláírásával Pethes János és Pethes Zsolt elismerték, hogy Takács Imrétől 5.000.000,- Ft összeget az üzlet működtetése fejében átvettek.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a fenti megállapodás az ügyiratban nem volt fellelhető, így vélelmezhető, hogy a megállapodásról az Önkormányzatnak tudomása nem volt.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Bizottságot arról, hogy a Pethes és Társa Édesipari Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság 2010. április 17. napján a cégnyilvántartásból hivatalból törlésre került.

A megállapodás ismeretében a GAMESZ 2022. február 9. napján kelt levél útján 5.778.454,- Ft tőke és 142.662,- Ft késedelmi kamattartozás megfizetésre szólította fel Pethes Zsoltot és a Házi Mézes Kft-t, mint jogcím nélküli használót, valamint 2022. március 4. napjára kitűzte a birtokbavétel időpontját.

A kitűzött birtokbavétel meghiúsult, mert a jogcím nélküli használók képviselőjében senki sem jelent meg.

Az újabb birtokbavétel időpontja 2022. április 25. napja volt, ahol a jogcím nélküli használók képviselőjében a Házi Mézes Kft. ügyvezetője, Takács Imre jelent meg és adta birtokba a helyiséget a GAMESZ részére.

A GAMESZ 2024. július 01. napján a Házi Mézes Kft-nek, mint jogcím nélküli használónak fizetési felszólítást küldött 6.294.988,- Ft tőke és 506.256,- Ft késedelmi kamattartozás miatt, annak 8 napon belüli megfizetésére. A felszólítás tartalmazta, hogy nemteljesítés esetén a Házi Mézes Kft. ellen a

tartozás behajtása érdekében nemperes, vagy peres eljárás megindításra kerül sor, amibe beleértendő a felszámolási eljárás is.

A Házi Mézes Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Házi Mézes Kft., Cg.13-09-169329, székhelye: 2330 Dunaharaszti, Nádor utca 56/B., adószáma: 24886888-2-13, képviseli: Takács Imre ügyvezető) képviselője, Takács Imre ügyvezető 2024. október 17. napján kérelmet terjesztett elő. Kérelmében előadta, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Donáti utca 40-42. szám alatti 38 m²-es helyiség használója volt 2002. óta bérlőtársként Pethes Zsolttal és Pethes Jánossal. A műhelyt együttesen üzemeltették 2014-ig, majd Pethes János halála miatt egyedül folytatta tovább a tevékenységet a helyiségben. Az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés 2017. november 30-ig szólt, ezt követően vele az Önkormányzat nem kötött bérleti szerződést arra hivatkozva, hogy nem kötött szemétszállítási szerződést, valamint az elszívórendszer meghibásodása és a mellékmérő vízóra lejárta miatt. A kifogások ellen megpróbált megoldásokat találni a szellőzést saját költségére megcsináltatta, a vízóra esetében pedig vízóra nélküli vízdíjat fizetett. A jogcím nélküli használat miatt 90.000,- Ft/hó bérleti díj helyett 264.000,- Ft-ot állapítottak meg. Véleménye szerint a bérleti díj megállapítása olyannyira eltűzött volt, hogy míg korábban a bérleti díjban lett elszámolva a vízdíj költségük, a szerződés lejártát követően a jogcím nélküli használat miatt nemcsak a bérleti díjat emelték a tízszeresére, hanem a vízdíjat is a bérleti díjjal együtt emelték. Elsődlegesen 36 havi részletfizetést kér a fennálló tartozása rendezésére, másodlagosan kéri a késedelmi kamatok eltörlését, harmadlagosan szeretné a tőketartozást 2.7643.200,- Ft-ra csökkenteni. Kérelmének indoka, hogy 2018-ban egy önkormányzati dolgozó havi 90.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díjban határozta meg a helyiség bérleti díját. Ebből az összegből indult ki, ezt szorozta meg a birtokbaadás napjáig fennálló hónapok számával és természetesen tudomásul veszi az évenkénti jegybanki kamat emelkedését, amely összeggel a 2.743.200,- Ft változhat (melléklet – kérelem).

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a rendelkezésre álló iratok szerint a volt bérlőtársak a fennálló tartozást felszólítások ellenére nem fizették meg és nem kívánták rendezni a Házi Mézes Kft. jogi sorsát sem. A 2007. október 01. napján kötött megállapodást nem nyújtották be, ahhoz hozzájárulást nem kértek. A határozott idejű bérleti jogviszony lejártát követően hozzájárulás és engedély nélkül maradt a helyiségben a Házi Mézes Kft., mint jogcím nélküli használó. A Házi Mézes Kft. a bérleti jogviszony rendezésére kérelmet az Önkormányzathoz nem nyújtott be.

A GAMESZ 2024. november 05. napján kiállított igazolása alapján Pethes János és Pethes Zsolt volt bérlőtársakkal szemben 2024. október 31. nappal bruttó 6.081.420,- Ft használati díj-, bruttó 213.568,- Ft víz-, csatornadíj- és 2.055.252,- Ft kamat-, mindösszesen bruttó 8.350.240,- Ft tartozás áll fenn.

Az Önkormányzat a GAMESZ útján a Házi Mézes Kft.-vel szemben fizetési meghagyásos eljárást indított a 6.294.988,- Ft tőketartozás és járuléki behajtása érdekében. Dr. Dániel Csaba közjegyző 2024. október 01. napján a fizetési meghagyást kibocsájtotta, a fizetési meghagyás a 2024. november 04. napján kelt jogerősítési záradék szerint 2024. október 18-án jogerőre emelkedett.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 3. § (1a) bekezdése alapján a lakás- és helyiségbérleti jogviszonyból eredő tartozás részletekben történő megfizetésének engedélyezésére 3.000.000,- Ft értékhatár alatt, legfeljebb 24 hónap törlesztési

időtartamra a polgármester, ettől eltérő esetben a Gazdasági és Jogi Bizottság jogosult azzal, hogy 1.000.000,- Ft-ot meghaladó tartozás fennállása esetén a részletekben történő teljesítésre kizárólag közjegyző által közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján adható engedély.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2024. (...) GJB határozata**

a 1015 Budapest, Donáti u. 40-42. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében fennálló díjhátralék rendezése iránti kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 3. § (1a) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy **nem járul hozzá** ahhoz, hogy Házi Mézes Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Házi Mézes Kft., Cg.13-09-169329, székhelye: 2330 Dunaharaszti, Nádor utca 56/B., adószáma: 24886888-2-13, képviseli: Takács Imre ügyvezető), mint a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület belterület 14092/0/A/3 hrsz-ú, 1015 Budapest, Donáti u. 40-42. szám alatti, 38 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség korábbi jogcím nélküli használója a helyiségre 2024. október 31. nappal fennálló bruttó 6.081.420,- Ft használati díj-, bruttó 213.568,- Ft víz-csatornadíj, valamint 2.055.252,- Ft késedelmi kamat, mindösszesen bruttó 8.350.240,- Ft összegű tartozás tekintetében kedvezményben részesüljön, a tartozás részben vagy egészben elengedésre kerüljön.

A Bizottság **engedélyezi**, hogy a Házi Mézes Kft. a helyiségre 2024. október 31. nappal fennálló bruttó 6.081.420,- Ft használati díj-, bruttó 213.568,- Ft víz-csatornadíj, valamint 2.055.252,- Ft késedelmi kamat, mindösszesen bruttó 8.350.240,- Ft összegű tartozást 36 havi részletben, havonta minden hónap 15. napjáig fizesse meg a jelen határozatban foglalt feltételekkel:

Az első havi törlesztőrészlet összege 300.240,- Ft, a fennmaradó 35 (harmincöt) havi törlesztőrészlet összege egységesen 230.000,- Ft/hó.

Az első havi törlesztőrészlet esedékessége: 2025. január 15. napja, minden további havi törlesztőrészlet esedékessége: tárgyhó 15. napja.

Az utolsó részlet megfizetésének esedékessége: 2027. december 15. napja.

Az Önkormányzat a részletfizetési megállapodás megkötésekor, a helyiségre fennálló tőketartozásra a részletfizetési megállapodás aláírásának napjáig keletkezett késedelmi kamatok megfizetését felfüggeszti.

A Házi Mézes Kft. köteles a részletfizetési megállapodást legkésőbb 2024. december 10. napjáig végrehajtási záradékai ellátott közjegyzői okiratba foglaltan megkötni, ellenkező esetben a jelen hozzájárulás a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti és az Önkormányzat a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ) útján intézkedik a végrehajtási eljárás megindítása iránt.

A részletfizetési megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a Házi Mézes Kft. az esedékes részletek megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a részletfizetési kedvezmény a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül megszűnik, a részletfizetési megállapodás hatályát veszti, a tartozás egyösszegben esedékessé válik és az Önkormányzat a végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalt részletfizetési megállapodás alapján a Házi Mézes Kft-vel szemben a végrehajtási eljárást megindítja.

Határidő: 2024. december 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

Kis Tímea
megbízott irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

kérelem

Budapest, 2024. november „kk..”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

2024 OKT 18.

Melléklet

BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÁLTALÁNOS KÉRELEM NYOMTATVÁNYA
ÖNKORMÁNYZATI HELYSÉGEKKEL KAPCSOLATOS ÜG

Budapest I. Kerület



BDV6494235

1. A KÉRELMEZŐRE VONATKOZÓ ADATOK:

Kérelmező neve: HÁZI MÉZES KFT

Telefonszám: _____

E-mail: _____

Értesítési cím: 2330 Dunaharaszti Nádor u. 56/B

MO
Átvevő aláírása
2024
kerület
Hivatal tölti ki

2024 OKT 17

2. A KÉRELEM SZÓVEGES LEÍRÁSA:

Tisztelt Önkormányzat!

A HÁZI MÉZES KFT képviselőjeként elbádom, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Donáti utca 40-42 szám alatti 38m-es helyiség használói voltunk

2002 óta későbbként Pethes Zoltán és Pethes Jánosral a műhelyi együttesen üzemeltettük 2014-ig.

2014-ben egyidőben felgyűlt tovább Pethes János halála miatt a helyiségben a levelezészet. Az önkormányzattal kötött bérleti szerződés 2017 november 30-ig volt.

Ezt követően velem az önkormányzat nem kötött, hivatkozott, hogy nem kötöttem szemétszállítási szerződést, az elvívórendszer meghibásodása

Kelt: Budapest, 2024.

2024 OKT 17

9/0

[Handwritten signature]

kérelmező

Házi Mézes Kft.
2330 Dunaharaszti, Nádor u. 56/B
Adószám: 24886888-2-13
FELIR azonosító: AA2800224

Kötelezően benyújtandó melléklet bérleti jogviszony hosszabbításhoz:

A közműszolgáltatók (MVM Next Elmű, Díjbeszedő Zrt., MVM Next Gázművek, FŐTÁV) által kiállított igazolások arról, hogy nincs lejárt esedékességű számla, illetve tartozás.

és a vízművelő óra lejártá miatt. A szigoros ellen
megpróbáltam megoldásokat találni. A szelvényt saját
költségemre megrendeltettem, a vízóra esetében pedig
vízóra nélküli vízdejt fizettem. Ekkor jött közbe a
Covid, a jogaim nélküli használat miatt 30000.- + ÁFA / hó.
bérlési díj helyett 264.000 Ft-ot állapítottak meg. A bérlési
díj megállapítása alapján elhatároztam, hogy még
korábban a bérlési díjban lett elszámolva a vízdíj
kötbefizetés, a szerződés lejártát követően a jogaim nélküli
használat miatt nemcsak a bérlési díjat emelték a
tízszerezésre, hanem a vízdejt is a bérlési díjjal emelték.
A Covid alatt írtam le azt, hogy a bizottság dönt a
bérlési szerződés rendezésében de az üléset elmanadta, és én
korábban is jogaim nélküli használat maradtam. A helységet
2022. április 25 napján adtam át, ekkor 6328396 Ft-ot kaptam,
és 188600 Ft-ot követelt állapítottak meg. A jelenlegi tartozásom
pontos összegét nem tudom. Fizetés meghagyását kibocsátott
a zálogrendszer a közjegyző, azt az összeget vitatom, de való
azt is ismerem el, mert nem szeretném peres útra vinni.
Elsődlegesen a Fizetett önbizonyozattól 36 havi visszafizetést
kérlek a fennálló tartozásomra, másodlagosan kérem a fizetelmű
kamat elközlését, harmadlagosan szeretnék a békéltető bizottságot
2743200.Ft-nal csökkenteni

2. oldal



Házi Mézes Kft.
2330 Dunaharaszti, Nádor u. 56/B
Adószám: 24886888-2-13
FELIR azonosító: AA2800224

Indoklás:

2018-ban egy önkormányzati dolgozó havi 30000.-+ÁFA +ud
berleti díjban határozta meg a helység berleti díját. Mi ebből
az összegből indultunk ki, ezt szoroztuk meg a berletbe adás
napjáig fennlélt kénszok számával, is természetesen tudomásul
vesszük, az évenkénti jegybeut emelkedését, amely összeggel
a 2743200 Ft változhat.

Köszönjük az önkormányzat segítségét!

Budapest, 2024.10.17.

Tisztelettel:



TAKÁCS IMRE

Házi Mézes Kft.
2330 Dunaharaszti, Nádor u. 56/B
Adószám: 24886888-2-13
FELIR azonosító: AA2800224

