



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Gazdasági és Jogi Bizottság

2023. április 26-i rendes ülésére

a 1014 Budapest, Tárnok u. 22-24. és Tárnok u. 26. szám alatti helyiségcsoportra
fennálló tartozás rendezése iránti részletfizetési kérelem

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Gazdasági és
Jogi bizottság ülésére benyújtom

dr. Láng Orsolya
aljegyző

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6496 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 22-24. szám alatti ingatlanban található földszinti 216 m² és pinceszinti 46 m² alapterületű, valamint a Budapest I. kerület, belterület 6495 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 26. szám alatti ingatlan földszintjén lévő 31 m² és pincszintjén lévő 12 m², mindösszesen 305 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, melyben élelmiszer üzlet, kávézó, cukrászda (CBA Budavár Csemege Élelmiszerüzlet), dohánybolt működik.

A helyiségcsoportot a 230/2007. (XII.13.) Kt. sz. határozat alapján a CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: CBA-Budavár Kft., Cg.01-09-891095, székhelye: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. I. em., adószáma: 14149328-2-41, képviseli: Feniász Péter ügyvezető önállóan és Józsa Csaba ügyvezető önállóan) vette bérbe 5 év határozott időtartamra, 5 év előbérleti jog biztosítása mellett, élelmiszerüzlet céljára, 474.390.- Ft/hó + ÁFA bérleti díjjal és azzal, hogy a felújítás ellentételezéseként az Önkormányzat a térítési díj megfizetésétől eltekintett. A helyiségbérleti szerződés 2008. február 21. napján került aláírásra 2008. március 01-től 2013. február 28-ig terjedő határozott időtartamra. A bérlemény felújításának költsége az előzetes költségbecslés alapján: 93.400.000.- Ft + ÁFA volt.

A CBA-Budavár Kft-vel a helyiségbérelti szerződés a Budapest I., Tárnok u. 22-24. szám alatti helyiségekre került megkötésre, azonban a felmérések alapján megállapítást nyert, hogy a 305 m² bérbeadott területből 39 m² átnyúlik a Tárnok u. 26. szám alatti épületbe, itt került kialakításra a grillbár, ezért a helyiségbérelti szerződés a 182/2008. (IX.4.) Kt. sz. határozat alapján - a bérlemény címének pontosítása miatt - 2008. szeptember 25. napján módosításra került a szerződés egyéb pontjainak változatlan hagyása mellett.

A CBA-Budavár Kft. kérelmére a III-8695/2/2009. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás alapján a helyiségbérelti szerződés profilbővítés miatt 2009. január 22-én ismét módosításra került, a tevékenységi kör „élelmiszer üzlet” tevékenység mellett kiegészítésre került „egyéb vendéglátóhely” tevékenységgel.

A bérlő előbérelti joga alapján a Polgármester a III-745/2/2013. számú bérbeadói nyilatkozattal hozzájárult a szerződés további 5 év határozott időre történő meghosszabbításához. A helyiségbérelti szerződés 2013. február 11. napján került megkötésre 2018. február 28-ig terjedő határozott időtartamra.

A Polgármester a III-745/5/2013. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozattal hozzájárult ahhoz, hogy a CBA-Budavár Kft. a helyiségcsoport 27 m² alapterületű részét albéreltbe adja dohánybolt céljára, az albéreltbe adott helyiségrészre vonatkozóan kétszeres bérelti díj ellenében, melyre tekintettel a felek a bérelti szerződést 2013. június 5. napján ismételtelen módosították, és a helyiségben folytatott tevékenységet dohánybolt üzemeltetéssel bővítették.

A helyiségbérelti jogviszony a 233/2017. (XI. 23.) Kt. határozat alapján 2018. január 16. napján 2023. február 28-ig meghosszabbításra került.

A bérlő 2022. november 30. napján kérelmet nyújtott be a helyiségbérelti szerződés további meghosszabbítása iránt. A kérelem elbírálásának előkészítése során megállapítást nyert, hogy a 2018. március 1. és 2023. február 28. közötti időszakban a számlázás téves volt, a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) a bérelti szerződéstől eltérően a nettó bérelti díjat bruttó bérelti díjként számlázta ki a CBA-Budavár Kft. részére, így a helyiségre mindösszesen bruttó 11.918.914.- Ft összeggel kevesebb került megfizetésre.

A fentiekről a CBA-Budavár Kft. ügyvezetője tájékoztatást kapott, majd a GAMESZ a különbözetet bérelti díj utólagos korrekciója jogcímén kiszámlázta a CBA-Budavár Kft. részére.

A CBA-Budavár Kft. képviselője 2023. április 11. napján beadványt terjesztett elő, melyben a követelés indoklását elismerte, vállalta annak megfizetését oly módon, hogy 7.000.000.- Ft összeg megfizetését követően fennmaradó 4.918.914.-Ft összegű tartozását 5 havi egyenlő részletben kívánja megfizetni.

A CBA-Budavár Kft. benyújtotta a 7.000.000.- Ft összeg 2023. április 18-i átutalását igazoló bankbizonylatot.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 66. § (3) bekezdés a) pontja értelmében nem

lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz.

A fentiek alapján a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem akkor terjeszthető a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság elé, amennyiben a tartozás rendezésre kerül vagy arra a Tisztelt Bizottság részletfizetést engedélyez és a részletfizetési megállapodás megkötésre kerül.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 23. § (2) bekezdése értelmében természetes és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tartozása részletekben történő megfizetésének engedélyezésére (tőke+kamat)

- a) 1.000.000,- Ft értékhatár alatt legfeljebb 12 hónap törlesztési időtartamra, 1.000.001,- Ft és 3.000.000,- Ft értékhatár között legfeljebb 24 hónap törlesztési időtartamra vagy 3.000.000,- Ft és 5.000.000,-Ft értékhatár között 36 hónapra a Gazdasági és Jogi Bizottság jogosult.
- b) Az 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, a fennálló tartozás kiegyenlítése, mely tartozás téves számlázás okán keletkezett és amelynek megfizetése az Önkormányzat számára bevételt jelent, részletfizetés útján biztosítható.

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

.../2023. (...) GJB határozata

a 1014 Budapest, Tárnok u. 22-24. és Tárnok u. 26. szám alatti helyiségcsoportra fennálló tartozás rendezése iránti részletfizetési kérelem

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 23. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

engedélyezi,

hogy a CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: CBA-Budavár Kft., Cg.01-09-891095, székhelye: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. I. em., adószáma: 14149328-2-41, képviseli: Féniasz Péter ügyvezető önállóan és Józsa Csaba ügyvezető önállóan) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6496 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 22-24. szám alatti ingatlanban található földszinti 216 m² és pinceszinti 46 m² alapterületű, valamint a Budapest I. kerület, belterület 6495 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 26. szám alatti ingatlan földszintjén szinten lévő 31 m² és pinceszintjén lévő 12 m², mindösszesen 305 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport tekintetében 2023. március 24. napján bérleti díj korrekció alapján az Önkormányzattal szemben fennálló 4.918.914.- Ft összegű tartozását 5 havi részletben, havonta minden hónap 15. napjáig fizessék meg a jelen hozzájárulásban foglalt feltételekkel.

Az első havi törlesztőrészlet összege 986.914.-Ft, a fennmaradó 4 (négy) havi törlesztőrészlet összege egységesen 983.000.- Ft/hó.

Az első havi törlesztőrészlet esedékessége: 2023. május 15. napja, minden további havi törlesztőrészlet esedékessége: tárgy hó 15. napja.

Az utolsó részlet megfizetésének esedékessége: 2023. szeptember 15. napja.

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

A CBA-Budavár Kft. köteles a részletek megfizetése mellett a bérleti jogviszonyból eredő havi bérleti díjat, közüzemi díjakat, és egyéb szolgáltatások díját határidőre megfizetni.

A CBA-Budavár Kft. köteles a részletfizetési megállapodást legkésőbb 2023. május 10. napjáig közjegyzői okiratba foglaltan megkötöni, ellenkező esetben a jelen hozzájárulás a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A részletfizetési megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a CBA-Budavár Kft. az esedékes részletek megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, vagy a folyó havi díjakat határidőre nem fizeti meg, úgy a részletfizetési kedvezmény a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül megszűnik, a részletfizetési megállapodás hatályát veszti és a tartozás összegében esedékessé válik.

Határidő: 2023. május 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: polgármester

Budapest, 2023. április „.....”