



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 283-0646
www.pestertzsebet.hu

Tárgy: Javaslat a Momo Motor Kft.
ügyében hozott 139/2020. (X.20.)
GB sz. határozat felülvizsgálatára

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A **MOMO MOTOR Korlátolt Felelőségű Társaság** (cég rövidített neve: MOMO Motor Kft., székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty utca 178.) a T. Bizottság 186/2015. (09.08.) GB. számú határozata alapján bérlő a Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatának tulajdonát képező, **Budapest XX. Helsinki út 26. szám (hrs: 170204/56/A/1) alatt található, 207 m² alapterületű** üzlethelyiséget. A bérleti jogviszony 2015. szeptember 13. napjától 2020. szeptember 12. napjáig tartott. A bérlő 2020. augusztus 13. napján érkezett kérelmében kérte, hogy a T. Bizottság további 5 évre adja bérbe részére a helyiséget. A VGO felhívására kérelmét 2020. szeptember 11. napján kiegészítette.

A MOMO Motor Kft. kérelmét a T. Bizottság 2020. októberi ülésére előterjesztettük, melyre vonatkozóan a T. Bizottság a mellékelten csatolt 139/2020. (X.20.) GB. sz határozatával döntött a további bérbeadásról. A döntésről a Bérlőt 2020. november 04. napján e-mailben értesítettük.

A Bérlő 2020. november 04. napján érkezett elektronikusan válasz levelében az alábbi indokok alapján kérte a határozat felülvizsgálatát, a bérleti díj „B” övezetűre történő módosítását:

A MOMO MOTOR Kft., illetve elődje a MOMO 96. Bt. 2007-óta megszakítás nélkül bérlő a Budapest XX. Helsinki út 26. szám (hrs: 170204/56/A/1) alatt található, 207 m² alapterületű üzlethelyiséget.

A helyiségbérleti szerződése a korábbiakban „B” övezetbe soroltan állapította meg a fizetendő bérleti díj összegét, azonban – a hatályos önkormányzati rendelet alapján – a felülvizsgálni kért 139/2020. (X.20.) GB. sz határozat a helyiség bérleti díját „A” övezetbe soroltan határozta meg, mely jelentős bérleti díj emelkedést generált a korábbiakhoz képest.

A Bérlő hivatkozott arra is, hogy az üzlethelyiség kifejezetten lepusztult állapotban van, a tető beázik, esőzésekor az ablakoknál a csapadék befolyik. Az üzlet körül hajléktalanok laknak, akik maguk után szemetet és bűzt hagynak –az erről készült fényképek az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezik.

A kialakult járványügyi helyzet miatt tavasszal az üzletet be kellett zárni. Az éves forgalom jelentősen visszaesett és előreláthatóan ez a későbbiekben is várható lesz. Mindezekről eltekintve cégük rendszeresen fizeti a vállalt kötelezettségeit, a bérleti díjat, közös költséget, közüzemi számlákat.

A Bérlő a fenti indokokra tekintettel kéri a Tisztelt Bizottságot, hogy mindezeket figyelembe véve bérleti díjat „B” övezet besorolás szerint szíveskedjen meghatározni.

A VGO a kérelem beérkezést követően felülvizsgálta a fent leírtakat és megállapításra került, hogy a 2015. november 11. napján aláírt bérletiszerződés a hatályos 025/2015. (II.12.) ÖK. sz. határozat alapján az üzlethelyiség valóban „B” övezeti besorolású volt, a jelenleg hatályos 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet szerint a Bp. XX. Helsinki út azonban „A” övezeti besorolású. Ettől eltekintve – a T. Bizottság tagjai előtt is ismertén – az üzlethelyiség állapotával kapcsolatos problémák valósak, a VGO előtt is ismertek, a Bérlő kérése megalapozott.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság, a Szociális Bizottság, valamint a polgármester gyakorolja az e §-ban meghatározott hatásköri megosztás szerint.

A Rendelet 50. § (3) bekezdése a) pontja alapján nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiség az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek kerül ismételt bérbeadásra.

A Rendelet 52. § (1) bekezdése értelmében helyiséget határozott időre kell bérbe adni, mely – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – öt évnél hosszabb nem lehet. A határozott időtartam lejáratakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

A Rendelet 2. § (4) bekezdés a) pontja alapján a Gazdasági Bizottság dönt a helyiség bérbeadásáról, amennyiben az éves bérleti díj nettó összege a 20 millió forintot nem haladja meg.

Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirektívum) 31. §-ának (1) bekezdése alapján önkormányzati vagyon hasznosítása esetén versenyeztetési eljárást kell lefolytatni, amennyiben a hasznosítással érintett rész egyedi bruttó forgalmi értéke a külön törvényben (Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja alapján ez 2020. évben 25,0 millió forint) meghatározott értéket meghaladja.

Tekintettel arra, hogy az 5 év időtartamra vonatkozóan a 037/2020. (II.13.) Ök. sz. határozat alapján számított bérleti díj összege nem haladja meg a bruttó 25,0 millió forint értéket, erre az időszakra az ingatlan versenyeztetési eljárás nélkül bérbeadható.

A 27/2015. (XI.16.) Önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján az üzlethelyiség „A” és „B” övezetre vonatkozó bérleti díj, illetve óvadékösszegét is kiszámoltuk a T. Bizottság döntésének megkönnyítése érdekében.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a **Bérlő jelenleg havi bruttó 135.046,- Ft összegű bérleti díj megfizetésére köteles.**

1. Bérleti díj összege, amennyiben az ingatlant a T. Bizottság a fent hivatkozott határozatában foglaltakat fenntartja és az ingatlant az „A” övezetbe sorolja:

A 037/2020. (II. 13.) Ök. sz. határozat alapján a „A” övezetben található üzlethelyiség bérleti díja: 1.741, - Ft/m²/hó + ÁFA. A helyiség alapterülete: 207 m².

Fentiek alapján a **fizetendő bérleti díj** $1.741, - \text{ Ft/hó} \times 207 \text{ m}^2 + \text{ÁFA} = 360.387, - \text{ Ft/hó} + \text{ÁFA}$, azaz **bruttó 457.691, - Ft/hó** összeg.

Fizetendő óvadék összege három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz **bruttó 1.373.073, -Ft.**

Kedvezményes bérleti díj:

2020. március 1-től a 150 m² alapterületet meghaladó méretű helyiségek bérbeadása esetén az alábbi kedvezmény adható:

Üzlethelyiségek esetében („Kiemelt” és „A” övezetben)

- a 150 m² alapterület felett (150 m² feletti rész bérleti díjára vetítve) -50%

A helyiség alapterülete: 207 m².

A 150 m² alapterület feletti rész: $207 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 = 57 \text{ m}^2$

$1.741 \times 150 = 261.150 - \text{ Ft/hó} + \text{ÁFA}$

$871 \times 57 = 49.647, - \text{ Ft/hó} + \text{ÁFA}$

$261.150 + 49.647 = 310.797, - + \text{ÁFA}$, azaz **bruttó 394.712, - Ft/hó** összeg.

Fizetendő óvadék összege három havi bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz **bruttó 1.184.136,- Ft.**

A Bérletelő előzetesen megfizetett bruttó 774.938, - Ft összegű óvadékot, így a Bérletelőnek $1.184.136 - 774.938 = 409.198, - \text{ Ft}$ összegű óvadék különbözet kell fizetnie.

2. *Bérleti díj összege, amennyiben az ingatlant a T. Bizottság a „B” övezetbe sorolja és a bérleti díjat ennek megfelelően állapítja meg:*

A 037/2020. (II. 13.) Ök. sz. határozat alapján a „B” övezetben található üzlethelyiség bérleti díja: $966, - \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{ÁFA}$. A helyiség alapterülete: 207 m².

Fentiek alapján a **fizetendő bérleti díj** $966, - \text{ Ft/hó} \times 207 \text{ m}^2 + \text{ÁFA} = 199.962, - \text{ Ft/hó} + \text{ÁFA}$, azaz **bruttó 253.952, - Ft/hó** összeg.

Fizetendő óvadék összege három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz **bruttó 761.856, -Ft.**

A Bérletelő előzetesen megfizetett bruttó 774.938, - Ft összegű óvadékot, így a Bérletelőnek $774.938 - 761.856 = 13.082, - \text{ Ft}$ összegű óvadék különbözet kell visszafizetnie.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a Bérletelő a bérleti díjon felül a bérleti jogviszony első napjától a közös költséget havi rendszerességgel köteles fizetni. A vízórás közös költség jelenlegi összege $16.800, - \text{ Ft/hó} + \text{ÁFA}$. A közös költség díja a Társasház esetében a hatályos társasházi határozatnak megfelelően módosulhat.

A bérletelő bérleti díj, illetve egyéb jogcímen fennálló hátralékával kapcsolatban a Pénzügyi és Számviteli Osztály tájékoztatása szerint az ASP rendszer bevezetésére tekintettel

adatszolgáltatásra nincs lehetőség. A bérlő által bemutatott, a bérleti díj és közüzemi díjak megfizetését igazoló dokumentumok alapján vélelmezhető, hogy 2020. 06. 30-ig Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata felé nincs tartozása.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Bizottságot a döntés meghozatalára. A határozati javaslat I/1. alternatívája a „B” övezet, az I/2. alternatívája az „A” övezetre irányadó bérleti díj összegét tartalmazza.

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy

I/1. a 139/2020. (X.20.) GB sz. határozatát **visszavonja** és Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XX. Helsinki út 26. szám (hrs: 170204/56/A/1) alatt található, 207 m² alapterületű üzlethelyiséget **2021. november 01. napjától 2021. október 31. napjáig** terjedő időszakra, **30 napos felmondási idő kikötésével bérbe adja a MOMO MOTOR Korlátolt Felelőségű Társaság** (cég rövidített neve: MOMO Motor Kft., székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty utca 178.) részére **199.962 - Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj**, három havi bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 761.856, - Ft összegű óvadék ellenében. A Bérlő korábban megfizetett bruttó 774.938, - Ft összegű óvadékot, mely összeg rendelkezésre áll, így a Bérlőnek 13.082, -Ft óvadék különbözetet kell visszafizetnie. A bérlő köteles a bérleti díj összegén felül **közüzemi díj és közös költség havi rendszerességgel történő megfizetésére.**

Amennyiben MOMO MOTOR Kft. a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg a helyiségbérleti szerződést, a Gazdasági Bizottság jelen határozatát visszavontnak tekinti.

I/2. a 139/2020. (X.20.) GB sz. határozatát **hatályában fenntartja, és megerősíti**, hogy Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XX. Helsinki út 26. szám (hrs: 170204/56/A/1) alatt található, 207 m² alapterületű üzlethelyiséget **2020. november 01. napjától 2021. október 31. napjáig** terjedő időszakra **30 napos felmondási idő kikötésével bérbe adja a MOMO MOTOR Korlátolt Felelőségű Társaság** (cég rövidített neve: MOMO Motor Kft., székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty utca 178.) részére **kedvezményel 310.797, - Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj**, három havi bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 1.184.136, - Ft összegű óvadék ellenében. A Bérlő korábban megfizetett bruttó 774.938, - Ft összegű óvadékot, mely összeg rendelkezésre áll, így a Bérlőnek 409.198, -Ft óvadék különbözetet kell megfizetnie. A bérlő köteles a bérleti díj összegén felül **közüzemi díj és közös költség havi rendszerességgel történő megfizetésére.**

Amennyiben MOMO MOTOR Kft. a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg a helyiségbérleti szerződést, a Gazdasági Bizottság jelen határozatát visszavontnak tekinti.

I/3. a Budapest XX. Helsinki út 26. szám (hrs: 170204/56/A/1) alatt található, 207 m² alapterületű üzlethelyiséget **nem adja bérbe a MOMO MOTOR Korlátolt Felelőségű Társaság** (cég rövidített neve: MOMO Motor Kft., székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty utca 178.) részére.

II. felkéri Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.


Felelős: Csaszny Márton GB elnök

Határidő: adott

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Előterjesztést készítette: Tóth Anita helyiséggazdálkodási ügyintéző

Budapest, 2020. november 12.


Kernné dr. Kulcsár Dóra
városgazdálkodási osztályvezető

MEGJEGYZÉS:

A Kormány a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 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) bekezdése értelmében, **veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.** Fentiek alapján a képviselő-testületi, valamint a bizottsági előterjesztések tárgyában a polgármester az alpolgármesterekkel, a frakcióvezetőkkel, valamint az illetékes bizottságok elnökeivel történt egyeztetés után hozza meg a döntést.

60/m

