|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Péderi Tamás Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. ügyvezetője** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2024. február 20 - ai rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntésről a Bp. VII. ker. Akácfa u. 42-48. sz. alatti P20 számú raktárhelyiség bérleti szerződéseinek megszüntetése és új bérleti szerződés megkötése tárgyában |

**Készítette:**

Péderi Tamás

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. ügyvezetője

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Dr. Nagy Erika

aljegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Bizottság!**

**Előzmény I.**

Az Eurostarfood Kft. (Székhely: 1108 Budapest, Bányató utca 4. 7. em. 51. ajtó; adószám: 26562324-2-42; cégjegyzék szám: 01-09-332231; Törvényes képviselő: Le Van Dung ügyvezető) és az Imoon Kft. (Székhely: 1068 Budapest, Király utca 80. fszt. 11.; Adószám: 27127713-2-42; cégjegyzék szám: 01-09-350949; Törvényes képviselő: Boonbutta Chanannut ügyvezető) 2022.05.31. napján ajánlatot tett a Klauzál téri Vásárcsarnok P20 számú raktárhelyiségének ½ - ½ részének határozatlan időre történő bérbevételére.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5.§ (1a) bekezdése alapján:

A Klauzál Csarnok területén helyhasználó részére raktárhelyiség, amennyiben 6. § (9) bekezdése szerinti külön megállapodást kötött, úgy annak lejártáig terjedő határozott időre adható bérbe. *A Klauzál Csarnok területén egy raktárhelyiséget egyidejűleg több helyhasználó is jogosult közösen bérelni.*

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 398/2022. (VI.14.) határozatával az üzlet ½ - ½ részének bérbevételére vonatkozó bérleti szerződések megkötéséhez hozzájárult, a bérleti szerződést csatolom **(1-2. sz. melléklet)**

Az ***Imoon Kft.*** az raktár bérleti díját, üzemeltetési költségét határidőben fizeti, ***hátraléka nincsen***.

Az ***Eurostarfood Kft.*** folyószámlája **(3. sz. melléklet)** 2024.02.07-én az alábbiak szerint

* bérleti díj jogcímén összesen: 179.426.- Ft
* üzemeltetési költség jogcímén összesen: 288.715- Ft

mindösszesen ***468.141 Ft tartozást*** mutat.

Az Eurostarfood Kft. a bérleményt 2023. január 01. óta nem használja, ügyvezetője elérhetetlen. A cégnyilvántartás adatai **(4. sz. melléklet)** alapján a társaság adatait (pl. az ügyvezető személyét) 2023. május hónapban módosította, ezt azonban a Bérbeadó vagy Üzemeltető részére nem jelentették be.

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. jogi képviselője útján felszólította **(5. sz. melléklet)** a bérlőt a fizetési kötelezettség teljesítésére, majd – a felszólítás eredménytelensége miatt (a küldemény „a cím nem azonosítható” jelzéssel érkezett vissza a feladóhoz) – fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte.

A fizetési meghagyásos eljárás dr. Simon Tamás közjegyző (8600 Siófok, Széchenyi utca 11.) előtt volt folyamatban 43018/Ü/30961/2023. ügyszám alatt **(6. sz. melléklet)**.

Az eljáró közjegyző 43018/Ü/30961/2023/3. sz. végzésével hiánypótlási felhívást adott ki **(7. sz. melléklet)**, figyelemmel arra, hogy az Eurostarfood Kft. a cégnyilvántartásban szereplő székhelyén - 1108 Budapest, Bányató utca 4. 7. em. 51. ajtó - a fizetési meghagyás a kötelezett részére nem volt kézbesíthető, mert a posta közlése szerint a cím nem azonosítható, illetve a képviselőnek megküldött fizetési meghagyás a kézbesítés akadályozott jelzéssel érkezett vissza.

Tekintettel arra, hogy a hiánypótlási felhívásnak az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. nem tudott eleget tenni, a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet a közjegyző az Fmhtv. 24. §-a (1) bekezdésének m) pontja alapján visszautasította. **(8. sz. melléklet)**

Az Eurostarfood Kft. cégnyilvántartásba bejegyzett székhelye jelenleg is a 1108 Budapest, Bányató utca 4. 7. em. 51. ajtó. Mivel a Társaság e székhelyen küldeményeit nem veszi át, ügyvezetője elérhetetlen, a Társasággal szemben fennálló követelés érvényesítése fizetési meghagyás ill. bírósági eljárás során előre láthatóan eredménytelennek látszik.

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. a fentiekre hivatkozással, a a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 89. §-a szerinti törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Fővárosi Törvényszék előtt az Eurostarfood Kft.-vel szemben. **(9.sz. melléklet)**.

A Fővárosi Törvényszék 2024. február 1. napján hozott - jelenleg még nem jogerős - Cgt.01-24-000893/2. sz. végzésével **(10. sz. melléklet)** a társaságot eltiltotta a további működéstől, egyben megszűntnek nyilvánított és elrendelte a kényszertörlési eljárás megindítását.

Az Eurostarfood Kft.-vel 2022. június 20. napján létrejött bérleti szerződés alapján:

*12.5.1.* *A bérleti jogviszony megszűnik, ha a bérlői társaság jogutód nélkül megszűnik.*

*13.4. Az írásbeli értesítéseket közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek átadták, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy – a második postai feladást követő 5. munkanapon akkor is – ha azt a címzett Cégbíróságon bejelentett székhelyére, ajánlott küldeményként továbbították és a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, tehát az értesítés a "Címzett ismeretlen" vagy "Nem kereste" vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza.*

*13.5. Bérlő köteles székhelyének és a társaság képviseletének megváltozását Bérbeadónak legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.*

Az Eurostarfood Kft. részére küldött küldemények (fizetési felszólítás, fizetési meghagyás) kézbesítettnek minősülnek, tekintettel arra, hogy azok kézbesítés akadályozott jelzéssel érkeztek vissza, a bérlő székhelyének megváltozásával kapcsolatos bejelentést nem tett és ilyen körülmény a cégnyilvántartás adatai alapján sem áll fenn.

Az Eurostarfood Kft.-vel 2022. június 20. napján létrejött bérleti szerződés alapján:

*11.3. Ha a bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.*

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015. (III. 31.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése szerint ezekben az ügyekben a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság útján gyakorolja, a döntési hatáskör így a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot illeti.

**Előzmény II.**

A P20 számú raktárhelyiség fennmaradó ½ részének bérlője, az Imoon Kft. (Székhely: 1068 Budapest, Király utca 80. fszt. 11.; Adószám: 27127713-2-42; cégjegyzék szám: 01-09-350949; Törvényes képviselő: Boonbutta Chanannut ügyvezető) (cégkivonat **11. sz. melléklet)** az Üzemeltető részére jelezte, hogy amennyiben az Eurostarfood Kft. bérleti szerződése megszűnik, az Imoon Kft. szeretné a teljes P20 számú raktárhelyiséget bérelni, ezért kezdeményezte a 2022. június 20. napján létrejött bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetését és a P20 számú raktárhelyiség egészére vonatkozó új bérleti szerződés megkötését **(12. sz. melléklet)** 2024. március 1-től az alábbiak szerint:

**A helyiség száma: P20**

A helyiség funkciója: raktár

Üzleti profil: raktározás

Bérleti jogviszony időtartama: a Rendelet 5. § 1 bekezdés b) pontja szerint, határozatlan időre.

Alapterület: 11,43 m2

Bérleti díj: 1900-Ft + Áfa/m2/hó = 21.717,- Ft + Áfa

Üzemeltetési díj (átalánydíj, féléves elszámolás): 3.038,-Ft + Áfa/ m2/hó = 34.724,- Ft + Áfa

A bérleti díj maradéktalan megfizetése esetén 2024. évben az üzemeltetési költség 85%-át a bérbeadó elengedi.

A bérleti jogviszony az Eurostarfood Kft.-vel fennálló bérleti szerződés megszűnésének napját követő naptól kezdődően jön létre.

Az Imoon Kft. a P20 raktárhelyiség ½ tulajdoni hányadára a bérleti szerződés megkötésekor 55.209,- Ft kauciót megfizetett. Jelen helyzetben a további ½ tulajdoni hányad bérbevétele után kauciófizetési kötelezettsége már nem áll fenn, mivel időközben a Rendelet 2023. évi módosítása okán a kaució mértéke csökkent.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015. (III. 31.) önkormányzati rendelete 1.§ (2) bekezdése szerint ezekben az ügyekben a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság útján gyakorolja, a döntési hatáskör így a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot illeti.

**Határozati javaslat I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága  …/2024. (II.20.) határozata az Eurostarfood Kft. Bp. VII. ker. Akácfa u. 42-48. sz. alatti P20 számú raktárhelyiség ½ részére vonatkozó bérleti szerződésének azonnali hatályú felmondása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy:

1. **felhívja az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.-t,** mint üzemeltetőt arra, hogy az Eurostarfood Kft. részére a jelen határozat kivonatának egyidejű megküldése mellett **küldjön felszólító levelet** a fennálló tartozás 8 napon belül történő megfizetésére, továbbá figyelmeztesse a fizetési kötelezettség teljesítése elmaradásának jogkövetkezményére, azaz a bérleti szerződés Bérbeadó általi azonnali felmondására. A felszólításban a bérlőt az időközben esedékessé vált bérleti díj megfizetésére is fel kell szólítani.
2. A felszólítás **eredménytelensége esetére** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint bérbeadó és az Eurostarfood Kft. (Székhely: 1108 Budapest, Bányató utca 4. 7. em. 51. ajtó; adószám: 26562324-2-42; cégjegyzék szám: 01-09-332231; Törvényes képviselő: Le Van Dung ügyvezető) mint bérlő, valamint az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft., mint üzemeltető között 2022. június 20. napján létrejött, a Klauzál Téri Vásárcsarnok földszintjén található P20 számú rakárhelyiség ½ részének bérbeadása- ill. bérbevétele tárgyában létrejött bérleti szerződést a bérleti szerződés 11.3. pontja alapján **azonnali hatállyal felmondja**.
3. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága **felhívja az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.-t**, hogy a szerződés 2. pont szerinti felmondásáról 8 napon belül **értesítse a Eurostarfood Kft.-t** a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának hatályosulásáról és a bérleti szerződés megszűnésének időpontjáról.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** azonnal

**Határozati javaslat II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága  …/2024. (II.20.) határozata a Bp. VII. ker. Akácfa u. 42-48. sz. alatti P20 számú raktárhelyiség bérbeadása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Budapest, VII. kerület, Akácfa utca 42-48. szám alatti, 34306/2. hrsz.-ú Klauzál téri Vásárcsarnokban található P20 számú, 11,43 m² alapterületű raktárhelyiség Imoon Kft. (Székhely: 1068 Budapest, Király utca 80. fszt. 11.; Adószám: 27127713-2-42; cégjegyzék szám: 01-09-350949; Törvényes képviselő: Boonbutta Chanannut ügyvezető)részére az Eurostarfood Kft. bérleti jogviszonyának megszűnését követően határozatlan időre történő bérbeadásához az alábbi feltételek mellett:

**A helyiség száma: P20**

A helyiség funkciója: raktár

Üzleti profil: raktározás

Bérleti jogviszony időtartama: a Rendelet 5. § 1 bekezdés b) pontja szerint, határozatlan időre.

Alapterület: 11,43 m2

Bérleti díj: 1900-Ft + Áfa/m2/hó = 21.717,- Ft + Áfa

Üzemeltetési díj (átalánydíj, féléves elszámolás): 3.038,-Ft + Áfa/ m2/hó = 34.724,- Ft + Áfa

A bérleti díj maradéktalan megfizetése esetén 2024. évben az üzemeltetési költség 85%-át a bérbeadó elengedi.

A bérleti jogviszony az Eurostarfood Kft.-vel fennálló bérleti szerződés megszűnésének napját követő naptól kezdődően jön létre.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 2024.04.30.

**Mellékletek:**

* 1. számú melléklet – Eurostarfood Kft. bérleti szerződés
* 2. számú melléklet – Imoon Kft. bérleti szerződés
* 3. számú melléklet – Eurostarfood Kft. folyószámla
* 4. számú melléklet – Eurostarfood Kft. cégkivonat
* 5. számú melléklet – ügyvédi felszólítás Eurostarfood Kft. részére
* 6. számú melléklet – Eurostarfood Kft. elleni fizetési meghagyás
* 7. számú melléklet – fizetési meghagyási eljárásban kiadott hiánypótlási felhívás
* 8. számú melléklet – végzés fizetési meghagyásos eljárás megszüntetéséról
* 9. számú melléklet – Eurostarfood Kft. elleni törvényességi felügyeleti eljárás iránti kérelem
* 10. számú melléklet – Fővárosi Törvényszék végzése
* 11. számú melléklet – Imoon Kft. cégkivonat
* 12. számú melléklet – Imoon Kft. ajánlati lap

Budapest, 2024. február 7.

Péderi Tamás

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. ügyvezetője