|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Dobai András ügyvezető Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2023. április 18. rendkívüli ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | GAME-PARTNER Kft.-vel és a Király MP Kft-vel, mint a Budapest VII. ker. Akácfa u. 42-48. sz. alatti üzlethelyiségre és raktárhelyiségre vonatkozó, felmondott bérleti szerződések bérlőivel szemben fennálló követelés érvenyesítése tárgyában |
|  |

**Készítette:**

Dobai András

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. ügyvezetője

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Dr. Nagy Erika

aljegyző

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Dobai András ügyvezető Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.** |

**Tisztelt Bizottság!**

**Előzmény:**

**I.**

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint bérbeadó és a GAME-PARTNER Szerencsejáték Kft. (1075 Budapest, Király utca 15. fszt.; Cg.: 01-09-164884; Adószám: 10743085-2-42; képviseli: Tóth Endre ügyvezető) mint bérlő között 2015. július 9. napján bérleti szerződés jött létre a Klauzál Téri Vásárcsarnok földszintjén található F03 számú, 97,53 m² alapterületű üzlethelyiség bérbeadása- ill. bérbevétele tárgyában.

A Game-Partner Kft.2023. 04.05-i egyenlege bérleti díj és üzemeltetési költség jogcímen összesen 7.651.267Ft tartozást mutat. A tartozás megfizetése iránt Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte 14037/Ü/30030/2023. ügyszám alatt. A Game Partner Kft. a fizetési meghagyással szemben ellentmondással élt, ezért az eljárás perré alakult. A perre a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetékes, a részletes kereset előterjesztése megtörtént, az alperes ellenkérelmét még nem terjesztette elő, tárgyalás még nincs kitűzve.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 121/2023. (II.27.) sz. határozatával döntött a bérleti szerződés felmondásáról.

A felmondás indoka: a bérlő a bérleti szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét előzetes írásbeli felszólítás ellenére, a felszólításban közölt határidőben nem fizeti meg, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani (a bérleti szerződés 11.1.1. pontja).

A szerződés azonnali hatályú felmondására ad alapot továbbá az a körülmény is, hogy a bérlő a bérleményben lévő üzlet megnyitására vagy folyamatos nyitva tartására vonatkozó, a bérleti szerződés 8.40. és 8.41. pontjában rögzített kötelezettségét megszegi és azt a bérbeadó felhívására sem orvosolja. A Game-Partner Kft. 2020. márciusa óta nem tesz eleget nyitvatartási kötelezettségének.

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. jogi képviselője útján, a 121/2023. (II.27.) sz. PKB határozatban foglaltak alapján 2023.03.02-án kelt és küldött levelében felszólította a bérlőt a fizetési kötelezettség, valamint az üzlet nyitvatartására vonatkozó kötelezettségének 8 napon belül történő teljesítésére.

A bérlő a felszólítást 2023.03.23-án vette át, a 8 napos határidő 2023.03.31-én járt le.

Fentiekre tekintettel az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. jogi képviselője útján újabb levélben tájékoztatta a bérlőt az azonnali felmondás hatályosulásáról és arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésének időpontja 2023.04.30. napja.

**Előzmény:**

**II.**

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint bérbeadó és a Király MP Pénzügyi Szolgáltató Kft. (1075 Budapest, Király utca 15.; Cg.: 01-09-164884; Adószám: 10743085-2-42; képviseli: Tóth Endre ügyvezető) mint bérlő között 2015. július 9. napján bérleti szerződés jött létre a Klauzál Téri Vásárcsarnok földszintjén található P07 számú, 16,01 m² alapterületű raktárhelyiség bérbeadása- ill. bérbevétele tárgyában.

A Király MP Kft.2023. 04. 05-i egyenlege bérleti díj és üzemeltetési költség jogcímen összesen 550.789 Ft, fogyasztási díj jogcímén 85.880 Ft tartozást mutat. A tartozás megfizetése iránt Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte, 41019/Ü/30030/2023. ügyszám alatt. A Király MP Kft. a fizetési meghagyással szemben ellentmondással élt, ezért az eljárás perré alakult. A perre a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetékes, a részletes kereset előterjesztése megtörtént, az alperes ellenkérelmét még nem terjesztette elő, tárgyalás még nincs kitűzve.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 122/2023. (II.27.) sz. határozatával döntött a bérleti szerződés felmondásáról.

A felmondás indoka: a bérlő a bérleti szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét előzetes írásbeli felszólítás ellenére, a felszólításban közölt határidőben nem fizeti meg, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani (a bérleti szerződés 11.1.1. pontja).

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. jogi képviselője útján, a 122/2023. (II.27.) sz. PKB határozatban foglaltak alapján 2023.03.02-án kelt és küldött levelében felszólította a bérlőt a fizetési kötelezettség, valamint az üzlet nyitvatartására vonatkozó kötelezettségének 8 napon belül történő teljesítésére.

A bérlő a felszólítást 2023.03.23-án vette át, a 8 napos határidő 2023.03.31-én járt le.

Fentiekre tekintettel az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. jogi képviselője útján újabb levélben tájékoztatta a bérlőt az azonnali felmondás hatályosulásáról és arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésének időpontja 2023.04.30. napja.

**III.**

**A Bérlővel szemben fennálló követelés érvényesítésének jogi keretei, a bérleti szerződés megszűnésének jogkövetkezményei**

A **Game-Partner Kft**-vel és a **Király MP Kft**-vel kötött bérleti szerződés az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

*7.5. A* ***Bérbeadót*** *a hátralékos bérleti díj, üzemeltetési költségek (saját és közös üzemeltetési költségek) és azok járuklékai erejéig Bérlőnek a Bérlemény területén található vagyontárgyain* ***zálogjog illeti*** *meg.*

*7.6. A Bérbeadó – zálogoga fennállása alatt – megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak bérleményből történt elszállítását.*

A bérbeadónak a bérlő vagyontárgyain fennálló törvényes zálogjogának szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:337. §-a, valamint az általános zálogjogi szabályok (Ptk. 5:86-5:144 §§) tartalmazzák, ennek kivonatát a jelen előterjesztés mellékleteként csatoljuk a releváns rendelkezések kiemelésével.

A zálogjog érvényesítésére jelen helyzetben 2 megoldás adódhat: a zálogtárgyak értékesítése vagy az önkormányzat tulajdonába vétel.

A Game-Partner Kft. által bérelt üzlethelyiségben korábban étterem működött és annak felszerelési tárgyai - konyhai berendezések ill. éttermi asztalok, székek stb - jelenleg is a bérleményben találhatók.

A Király MP Kft. által bérelt raktárhelyiségben hűtőszekrény található, amely jelenleg is üzemel.

A zálogjog érvényesítése esetén a zálogjogosult – Bérbeadó/Üzemeltető – feladata a Zálogkötelezett értesítése mellett a zálogtárgyak részletes nyilvántartásba vétele, azok értékének hitelt érdemlő meghatározása, és ha az értékesítés mellett dönt a Bérbeadó, akkor az árverés lebonyolítása.

**A zálogjog hatékony érvényesítése a felek együttműködését is igényeli,** mivel a felek közötti egyetértés hiányában a zálogjogosult csak hosszadalmas és költséges hivatalos eljárásban, bírói majd végrehajtási eljárásban tudja igényét érvényesíteni.

A Game-Partner Kft. a bérleti szerződés megkötése óta legkevésbé sem volt együttműködő, fizetési kötelezettségeit késedelmesen, kizárólag többszöri üzemeltetői és/vagy ügyvédi felszólításra teljesítette. Eddigi magatartása alapján valószínűsíthető, hogy a zálogjog érvényesíthetőségével kapcsolatban sem lesz együttműködő.

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.-nél erre a meglehetősen bonyolult eljárásra nem áll rendelkezésre sem megfelelő szakértelem (értékbecslés), sem kapacitás. A vagyontárgyak értékének megállapításához igazságügyi szakértő bevonására lenne szükség. A megelőlegezett költségek behajthatósága azonban kétséges.

Egyszerűbb eljárásnak tűnik a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzése, itt is azonban problémát jelenthet az érték meghatározása és későbbi tárolása, hasznosítása.

Ha perben kell érvényesíteni a zálogjogot, az azt jelenti, hogy a bíróság kötelezze annak tűrésére a bérlőt, hogy a zálogjogot érvényesíthesse a bérbeadó, azaz majd a jogerős ítélet alapján végrehajtást indíthasson és a zálogtárgy végrehajtási eljárásban történő értékesítéséből kielégíthesse az igényét. A jelenlegi bírósági gyakorlatot ismeretében ez akár több év lehet, addig viszont őrizni kell a zálogtárgyakat.

A bérleti szerződés 12.2. és 12.5. pontjai alapján:

*Bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményt haladéktalanul kiüríteni és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.*

A bérlemény kiürítése esetén megnyílna a lehetőség új bérlő részére történő bérbeadására, ami - különösen az F03 számú üzlethelyiség esetében - a Klauzál Téri Vásárcsarnok vonzerejét növelné.

**A fentiek ismeretében javasoljuk, hogy a zálogjog érvényesítésétől az Önkormányzat tekintsen el.**

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 javaslatok**

**A)**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pézügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága …/2023. (IV.18.) számú határozata a Budapest VII. ker. Akácfa u. 42-48. szám alatti F03 számú üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondására tekintettel alkalmazott eljárásról, a bérlővel szemben fennálló követelés érvényesítéséről**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága akként határoz, hogy

1. a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint bérbeadó és a GAME-PARTNER Vendéglátóipari Kft. (1075 Budapest, Király utca 15. fszt.; Cg.: 01-09-908648; Adószám: 14543014-2-42; képviseli: Tóth Endre ügyvezető) mint bérlő között 2015. július 9. napján létrejött bérleti szerződés 7.5. ponja szerinti **zálogjogának érvényesítésétől** - a követelés érvényesítésének várható elhúzódása és a zálogjog érvényesítésének várható költségei és bizonytalan kimenetele miatt - **eltekint** és a bérlőt a bérleti szerződés megszűnése alapján a bérleti szerződés 12.2. pontja szerinti kötelezettségének teljesítésére – azaz a bérlemény kiürítésére - szólítja fel és a bérlővel szemben fennálló valamennyi - az önkéntes teljesítés elmulasztása esetére a Bérlemény kiürítése iránti igényt is beleértve - követelést a már folyamatban lévő peres eljárásban érvényesíti.
2. felkéri az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.-t a helyiség kiürítése iránti intézkedések megtételére.

**B)**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pézügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága …/2023. (IV.18.) számú határozata a Budapest VII. ker. Akácfa u. 42-48. szám alatti F03 számú üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondására tekintettel alkalmazott eljárásról, a bérlővel szemben fennálló követelés érvényesítéséről**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága akként határoz, hogy

1. a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint bérbeadó és a GAME-PARTNER Vendéglátóipari Kft. (1075 Budapest, Király utca 15. fszt.; Cg.: 01-09-908648; Adószám: 14543014-2-42; képviseli: Tóth Endre ügyvezető) mint bérlő között 2015. július 9. napján létrejött bérleti szerződés 7.5. ponja szerinti zálogjogát érvényesíti.
2. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a zálogjog érvényesítéséhez szükséges intézkedések megtételére.

**II.**

**A)**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pézügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága …/2023. (IV.18.) számú határozata a Budapest VII. ker. Akácfa u. 42-48. szám alatti P07 számú raktárhelyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondására tekintettel alkalmazott eljárásról, a bérlővel szemben fennálló követelés érvényesítéséről**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága akként határoz, hogy

1. a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint bérbeadó és a Király MP Pénzügyi Szolgáltató Kft. (1075 Budapest, Király utca 15. fszt.; Cg.: 01-09-164884; Adószám: 10743085-2-42; képviseli: Tóth Endre ügyvezető) mint bérlő között 2015. július 9. napján létrejött bérleti szerződés 7.5. ponja szerinti **zálogjogának érvényesítésétől** - a követelés érvényesítésének várható elhúzódása és a zálogjog érvényesítésének várható költségei és bizonytalan kimenetele miatt - **eltekint** és a bérlőt a bérleti szerződés megszűnése alapján a bérleti szerződés 12.2. pontja szerinti kötelezettségének teljesítésére – azaz a bérlemény kiürítésére - szólítja fel és a bérlővel szemben fennálló valamennyi - az önkéntes teljesítés elmulasztása esetére a Bérlemény kiürítése iránti igényt is beleértve - követelést a már folyamatban lévő peres eljárásban érvényesíti.
2. felkéri az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.-t a helyiség kiürítése iránti intézkedések megtételére.

**B)**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pézügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága …/2023. (IV.18.) számú határozata a Budapest VII. ker. Akácfa u. 42-48. szám alatti P07 számú raktárhelyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondására tekintettel alkalmazott eljárásról, a bérlővel szemben fennálló követelés érvényesítéséről**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága akként határoz, hogy

1. a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint bérbeadó és a Király MP Pénzügyi Szolgáltató Kft. (1075 Budapest, Király utca 15. fszt.; Cg.: 01-09-164884; Adószám: 10743085-2-42; képviseli: Tóth Endre ügyvezető) mint bérlő között 2015. július 9. napján létrejött bérleti szerződés 7.5. ponja szerinti zálogjogát érvényesíti.
2. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a zálogjog érvényesítéséhez szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2023. április 6.

Dobai András

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. ügyvezetője

Mellékletek:

* Bérleti szerződés Game Partner Kft.
* Bérleti szerződés Király MP Kft.
* Folyószámla és lejárt bérleti díjak kktsg. Game Partner 2023.04.05.
* Folyószámla és lejárt bérleti kktsg. Király MP 2023. 04. 05.
* Folyószámla lejárt fogyasztás díjak Király MP 2023.04.05.
* Game Partner felmondás 2023.03.02.
* Game Partner FMH
* Game Partner kézbesítési igazolás 2023.03.23.
* Király MP felmondás 2023.03.02.
* Király MP FMH
* Király MP kézbesítési igazolás 2023.03.23.
* Zálogjog főbb szabályok