



ikt. szám: 3029-5/2020.

Tárgy: **Javaslat az Öko-Hámor Környezetvédelmi Nonprofit Kft. bérleti díj elengedés és csökkentés iránti kérelmeinek elbírálására**

Készítette: BFVK Zrt.
Ingatlanhasznosítási Igazgatóság

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által a 24159/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1053 Budapest, Egyetem tér 5. I. em. 7. szám alatt található, összesen 260 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „iroda” megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi (1. számú melléklet: *Tulajdoni lap*).

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: **BFVK Zrt.**) a Fővárosi Önkormányzattal 2011. október 26. napján létrejött Közzolgáltatási Keretszerződése, valamint a 2020. évi Éves Közzolgáltatási Szerződése alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot az előterjesztés tárgyát képező ügylet során képviselni, figyelemmel arra, hogy az Ingatlant a 2020. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 1. számú mellékletének II/1. és II/6. számú al melléklete tartalmazza.

Az Ingatlan bérbeadása tárgyában – eredményes pályázati eljárás lefolytatását követően - a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság 3082/2015. (09.15.) számú határozata alapján a Fővárosi Önkormányzat és az Öko-Hámor Nonprofit Kft. (a továbbiakban: **Bérlő**) között 2015. november 27. napján határozatlan időtartamra bérleti szerződés jött létre, angol-magyar két tanítási nyelvű, Montessori oktatási-nevelési program alapú bölcsőde-óvoda létrehozása és speciális fejlesztési igényű gyermekek fejlesztő központja létrehozása céljára, 550 000 Ft/hó + áfa összegű bérleti díj mellett (2. számú melléklet: *Bérleti szerződés*).

Bérlő a fenntartója a Lotti&Maxim Angol Nyelvi Montessori Óvodának (1027 Budapest II. kerület, Hárshegyi út 3., OM azonosító: 2031558), mely köznevelési intézménynek a tagintézménye működik az Ingatlanban.

Bérlő a 2020. június 4. napon kelt levelében kérelmet nyújtott be, melyben a humánjárvány miatt a Kormány által elrendelt veszélyhelyzet és a kapcsolódó rendelkezések okozta bizonytalan gazdasági helyzetre tekintettel az alábbiakat kérelmezte

- 2020. július – augusztus hónapokra a bérleti díj elengedését,
- 2020. szeptember – december hónapokra – *a koronavírus okozta humánjárvány lehetséges második hullámára tekintettel* - a bérleti díj 50%-os mértékű csökkentését, valamint
- 2021. január hónaptól – *a budapesti albérleti piac árára tekintettel* – a bérleti díj 80%-os mértékű csökkentését (a továbbiakban: Kérelem1; 3. számú melléklet: Kérelem1).

Budapest Főváros Közgyűlésének a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendeletének 35.§ (3) bekezdése alapján helyiséget kedvezményesen hasznosítani - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - törvényben meghatározott versenyeztetési kötelezettség hiányában lehet oly módon, hogy az a Fővárosi Önkormányzat kötelező feladatellátását nem veszélyezteti, és érdekeit egyébként nem sérti, és a kedvezményes hasznosítás az állami támogatásról szóló jogszabályoknak, továbbá a vonatkozó uniós előírásokban foglaltaknak megfelelően történik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése kizárja azt, hogy nemzeti vagyont bizonyos értékhatár felett kedvezményesen hasznosítani lehessen: *„törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

Figyelemmel arra, hogy a Bérleti szerződés versenyeztetés útján, *eredményes pályázati eljárás lefolytatását követően* került megkötésre, illetve a nemzeti vagyonról szóló törvényben megfogalmazott pályáztatás mellőzésére meghatározott kritériumok nem állnak fenn, az Ingatlannak a Kérelem1-ben foglaltakkal összhangban történő kedvezményes hasznosítására a nemzeti vagyonról szóló törvény hivatkozott rendelkezése alapján nincs lehetőség. Mindezek okán javasoljuk Kérelem1 teljes egészében történő elutasítását.

A jelenlegi járványveszély miatt bekövetkezett vásárlói keresletcsökkenésre és annak kedvezőtlen gazdasági hatásaira tekintettel, Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a bérbeadott nem lakás célú helyiségei és helyiségnek nem minősülő nem lakás célú ingatlanai tekintetében 2020. június 24-én megalkotta az egyes nem lakás céljára szolgáló ingatlanok ellenérték fejében hasznosított szerződéseinek veszélyhelyzettel összefüggő alkalmazásáról szóló 38/2020. (VI.26.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Kedvezményrendelet), melynek hatálya alá tartozó ingatlanok bérlői a Kedvezményrendeletben meghatározottak szerint jogosultak bérleti díj csökkentésre.

A Kedvezményrendelet 2.§ (2) bekezdésének a) pontjában foglaltak alapján az (1) bekezdés szerinti bérlő 2020. július 31-ig írásban előterjesztett kérelme alapján, a bérbeadóval történő megállapodás szerint a kedvezményes időszakra szóló bérleti díj az árbevétel-csökkenéssel arányosan, de legfeljebb 90%-kal csökkenthető, ha a bérlő hitelt érdemlően igazolja, hogy a kedvezményes időszakban elért árbevétele a megelőző év azonos naptári hónapjaiban elért árbevételhez képest 25%-nál nagyobb mértékben csökkent.

Bérlő a Kedvezményrendelet hatályba lépését követően 2020. július 12. napon, a Kedvezményrendeletben előírt határidőben, újabb kérelmet nyújtott be BFVK Zrt.-hez, melyben az alábbiakat kérelmezte

- 2020. március 16. – 2020. május 31. közötti időszakra a bérleti díj 100%-os mértékű csökkentését (*elengedését*) hivatkozva a Ptk 6:336 § (2) bekezdésében foglaltakra, valamint
- a Kedvezményrendeletben meghatározott kedvezményes időszakra vonatkozóan a bérleti díj 90%-os mértékű csökkentését és a fennmaradó bérleti díj tizenkét havi kamatmentes részletben történő megfizetését (a továbbiakban: Kérelem2; 4. számú melléklet: Kérelem2).

Bérlő Kérelem2-ben előadta, hogy a járványveszély ideje alatt a köznevelési intézmények, Polgármesteri hatáskörben történő bezáratása miatt az Ingatlant 2020. március 16. – 2020. május 31. közötti időszakban nem tudta használni, ezért erre az időszakra a bérleti díj elengedését kérelmezte. Kérelme indokaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:336 § (2) bekezdésében foglaltakat jelölte meg, mely alapján a bérleti díj „arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja, bérleti díj nem jár”.

Bérlő kérelme azonban e tekintetben nem megalapozott, ugyanis – ahogyan egyébként a kérelemben Bérlő is kitér erre – a nevelési-oktatási intézmények kötelező bezárása mellett, a járványveszély időszaka alatt, maximum 5 fő/csoport létszám mellett, mint fenntartónak ügyeleti ellátás biztosításáról kellett gondoskodnia. Bérlő a kérelemben ennek megfelelően nyilatkozott arról, hogy az igénybevételi létszám az ügyeleti időszak alatt 5-8 fő között változott.

A koronavírus-járvánnyal összefüggően bevezetett intézkedésekre tekintettel a Ptk. 6:336.§ (2) bekezdése alapján a bérleti díj elengedése csak kifejezetten szűk körben merülhet fel: arra csak akkor kerülhet sor, ha a bevezetett korlátozás közvetlenül érinti a bérlemény működését és a használatot lehetetlenné teszi.

Az ügyeleti ellátás biztosítása ugyanakkor olyan körülmény, mely kizárja azt, hogy az Ingatlant Bérlő ne használhatta volna az említett időszakban, így a Ptk. hivatkozott rendelkezése tárgyi esetben nem alkalmazható, ezért javasoljuk Kérelem2 ezen részének elutasítását.

Fentiekben túl Bérlő Kérelem2-ben a Kedvezményrendelet 2.§ (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti bérleti díj csökkentést is kezdeményezte. Bérlő a Kedvezményrendelet 2.§ (1) bekezdése szerinti mikrovállalkozásnak minősül.

Bérlő a kérelme alátámasztásaként nyilatkozott arról, hogy a 2019. március 1. – 2019. június 30. közötti időszakban elért, 42 019 971 Ft összegű árbevételéhez képest a Kedvezményrendeletben megállapított kedvezményes időszakban (2020. március 1. – 2020. június 30.) 10 311 626 Ft összegű árbevételért ért el, mely alapján megállapítható, hogy Bérlő esetében 75 % -os mértékű bérleti díjkedvezmény alkalmazására van lehetőség a Kedvezményrendelet előírásai szerint. Figyelemmel arra, hogy a Bérleti szerződés alapján a jelenlegi (indexált) bérleti díj összege 581 300 Ft + áfa/hó, a kérelemben foglalt kedvezmény megadása összesen 1 743 900 Ft + áfa összegű bérleti díj bevétel kiesést okoz a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat számára.

Figyelemmel arra, hogy a Kedvezményrendelet tárgyi bérleti díj csökkentés alkalmazását a Bérlő és a Bérbeadó közötti megállapodás megkötésétől teszi függővé, a 2020. március 1. és 2020. június 30. közötti időszakra vonatkozó bérleti díj 75%-os mértékű csökkentésének tárgyában megkötendő megállapodás tervezetét előkészítettük (5. számú melléklet: Megállapodás).

A jelen előterjesztésben foglalt döntés meghozatalára – mint a Közgyűlés által meghozott Kedvezményrendeletben foglalt rendelkezések végrehajtójaként - a Tulajdonosi Bizottság rendelkezik hatáskörrel, összhangban a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.12. sorában foglaltakkal, mely alapján a Közgyűlés által átruházott hatáskörben a lakásnak nem minősülő helyiség bérbeadása esetén a bérbeadó jogainak gyakorlására, kivéve a főpolgármesterre átruházott jogokat, a Tulajdonosi Bizottság jogosult.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslatok megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy:

1.

a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendeletének (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.12. sora alapján, és az egyes nem lakás céljára szolgáló ingatlanok ellenérték fejében hasznosított szerződéseinek veszélyhelyzettel összefüggő alkalmazásáról szóló Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 38/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (Kedvezményrendelet) keretei között az Öko-Hámar Környezetvédelmi Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: Öko-Hámar Nonprofit Kft., székhely: 1133 Budapest, Gogol u. 5-7. I. em. 6., cégjegyzékszám: 01-09-359733, adószám: 24908445-2-41, képviseli: Kun Judit ügyvezető), mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által a 24159/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1053 Budapest, Egyetem tér 5. I. em. 7. szám alatt található, összesen 260 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „iroda” megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan bérletjének (a továbbiakban: Bérlet) a bérleti díj elengedése, illetve csökkentése tárgyában benyújtott kérelmeit az alábbiak szerint bírálja el:

- 1.1. A Bérlet 2020. június 4. napon kelt, az előterjesztés 3. számú „Kérelem1” mellékletét képező kérelmét elutasítja.
- 1.2. A Bérlet 2020. július 12. napon kelt, az előterjesztés 4. számú „Kérelem2” mellékletét képező kérelmének a 2020. március 16. – 2020. május 31. közötti időszakra vonatkozó bérleti díj elengedése iránti részét elutasítja.
- 1.3. A Bérlet 2020. július 12. napon kelt, az előterjesztés 4. számú „Kérelem2” mellékletét képező kérelmének a bérleti díj csökkentése iránti részét támogatja azzal, hogy a Kedvezményrendeletben megállapított, 2020. március 1. és 2020. június 30. közötti kedvezményes időszakra vonatkozó bérleti díj mértéke 75%-kal kerül csökkentésre.

Jóváhagyja a bérleti díj csökkentésre irányuló megállapodást az előterjesztés 5. számú melléklete szerinti tartalommal és felkéri a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon a megállapodásnak a BFVK Zrt.-vel kötött Közszolgáltatási Keretszerződés és a BFVK Zrt. részére adott igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója útján történő aláírásáról.

Felelős: a Főpolgármester

Határidő: 30 nap

Határozathozatal módja: egyszerű szótöbbség

Budapest, 2020. 11 hó 13 napján

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1.



Barts J. Balázs
vezérigazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Bérleti szerződés – Öko-Hámar Nonprofit Kft.
3. számú melléklet: Kérelem1
4. számú melléklet: Kérelem2
5. számú melléklet: Megállapodás

Az előterjesztés 2. és 4. számú mellékletei nyomtatott formában a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. titkárságán tekinthetők meg.

Szignálta:
Kovács Hajnalka
Ingatlanhasznosítási igazgató

Szignálta:
dr. Székely Tamás

Szignálta:
dr. Lőrincz Valéria

Szignálta:
dr. Schröder János
aljegyző
2020.11.30.