



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. november 22-i rendes ülésére
a 1016 Budapest, Mészáros utca 10. szám alatti helyiség
bérleti jogviszonyának rendezéséről

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés
készítéséért felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

dr. Németh Mónika
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7534/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest Mészáros utca 10. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 258 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget a Napvölgyi-Trade Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Napvölgyi-Trade Kft., Cg.: 01-09-178945, székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10., adószám: 24722216-2-41., képviseli: Nguyen Thi Thuy Linh ügyvezető) bérlti.

A helyiség bérlője a Napvölgyi Vendéglátóipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Napvölgyi Kft.) volt. A Napvölgyi Kft. 2013. szeptember 26. napján kelt kérelmére és a Napvölgyi-Trade Kft. 2013. szeptember 26. napján kelt nyilatkozatára a Polgármester a III-34594/2/2013. ügyiratszámú bérbeadási döntésével hozzájárult a bérlőtársi jogviszony létrehozásához 2016. október 31. napjáig tartó időtartammal. A bérlőtársak a helyiségbérleti szerződést 2013. október 14. napján írták alá vendéglátó tevékenység céljára.

A Napvölgyi Kft-t kényszertörlesztés alá vonták, így a bérleti jogviszony meghosszabbítását a Napvölgyi-Trade Kft. kérte, kérelméhez csatolt egy 6.860.926.- Ft összértékű értéknövelő beruházásról készített kimutatást. A Képviselő-testület a 187/2016. (XII. 15.) Kt. sz. határozatával döntött a jogviszony további 5 évre történő meghosszabbításáról, a beszámított építési költségekről, mely határozat alapján a

bérelti szerződés 2021. október 31. napjáig meghosszabbításra került, a beszámított értéknövelő építési költség 5.000.000.- Ft összeg volt.

A felek által 2017. január 27-én kötött helyiségbérelti szerződésben a bérlemény alapterülete a 187/2016. (XII.15.) Kt. sz. határozattal ellentétben 523 m². Az alapterület növekedést semmi nem indokolta, a helyiség alapterülete mind a tulajdoni lapon, mind a korábbi bérelti szerződésekben, mind képviselő-testületi döntésben és az annak alapjául szolgáló előterjesztésben 258 m².

A Napvölgyi-Trade Kft. képviselője 2021. október 21. napján a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) részére benyújtott kérelmében a bérelti jogviszony meghosszabbítását kérte.

A GAMESZ tájékoztatta a kérelmezőt, hogy 2022. január 31-ig 5.442.810.- Ft tőke és 46.426.- Ft késedelmi kamattartozása áll fenn, egyúttal felszólította annak 8 napon belüli teljesítésre.

A Napvölgyi-Trade Kft. 2022. március 07. napján benyújtott kérelmében 6.500.000.- Ft összegű tartozására 36 hónapos részletfizetést kért. Tekintettel azonban arra, hogy tartozása a GAMESZ 2022. március 08. nappal kiállított igazolása alapján már 7.647.006.- Ft tőke és 74.124.- Ft késedelmi kamattartozás volt, azaz a folyó havi díjak befizetésére sem került sor, tájékoztatást kapott arról, hogy részletfizetés abban az esetben adható, ha a folyó tartozásait rendezi.

A Napvölgyi-Trade Kft. a fennálló, illetve a folyó tartozásait továbbra sem fizette, ezért a GAMESZ 2022. augusztus 25. napján ismételten felszólította a 8.126.941.- Ft tőke és 214.189.- Ft késedelmi kamattartozás megfizetésére, majd annak eredménytelensége miatt 2022. szeptember 20. napján a helyiség birtokba adására, melynek időpontját 2022. október 07. napján 10.00 órára tűzte ki.

A Napvölgyi-Trade Kft. 2022. szeptember 30. napján kelt levelében előadta, hogy a tartozását 2022. október 5. napjáig rendezi, a vendéglátóipari tevékenységét folytatni kívánja, a helyiséget át kívánja alakítani, az átalakítás időszaka alatt kéri a bérelti díj csökkentését.

A Napvölgyi-Trade Kft. a tartozását 2022. október 3. napjával megfizette, a GAMESZ által kiállított igazolás alapján a helyiségre 2022. november 09. nappal tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ munkatársai a helyiségben 2022. január 10. napján ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben van, a helyiségben vendéglátó tevékenység zajlik.

A Napvölgyi-Trade Kft. az eltelt hónapok alatt benyújtotta az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2022. május 13. napján kelt igazolását, valamint az Audax Renewables Kft. 2022. május 17-én kiállított igazolását arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozás az igazolások kiállítása napján nem áll fenn.

A Napvölgyi-Trade Kft. 2022. október 10. napján kelt levelében előadta, hogy a helyiségben 2022. október 1. és 2023. január 31. között felújítási munkákat kíván végezni, az üzlethelyiség zárva lesz, kéri ezen időszakra a bérelti díj csökkentését. A kérelem tárgyában a bérelti jogviszony rendezését, az elvégezni kívánt munkálatokhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelem benyújtását követően, a felújítási munkálatok ismeretében hozható döntés.

A Napvölgyi-Trade Kft. 2021. november 01. napja óta a helyiség jogcím nélküli használója.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdésének g) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Tulajdonosi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

A Lakásrendelet 76. § (6) bekezdése alapján a jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés.

A helyiség bérleti díja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján számítva:

a Mészáros utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral - 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 5%-kal csökken, mert a helyiség 258 m² alapterületű (200-300m²). A helyiség bérleti díja így 38.124.-Ft/m²/év + ÁFA, azaz 9.835.992.- Ft + ÁFA/év, 819.666.- Ft+ ÁFA/hó, bruttó 1.040.976.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 867.794.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.102.098.- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a helyiség bérbeadásával az Önkormányzat bevételhez jut.

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 Tulajdonosi Bizottsága
.../2022. (...). TB határozata
a 1016 Budapest, Mészáros utca 10. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának rendezéséről**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdésének g) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Napvölgyi-Trade Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Napvölgyi-Trade Kft., Cg.: 01-09-178945, székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10., adószám: 24722216-2-41., képviseli: Nguyen Thi Thuy Linh ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7534/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest Mészáros utca 10. szám alatti,

földszinti, utcai bejáratú, 258 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre a szerződéskötéstől számított 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege 867.794.- Ft+ ÁFA/hó, azaz bruttó 1.102.098.- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján minden évben a tárgyév március 1-jén a bérleti szerződés módosítása nélkül a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékévek növekszik.

Napvölgyi-Trade Kft. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat Napvölgyi-Trade Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Napvölgyi-Trade Kft. a bérleti szerződés megkötéséig benyújtja a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a szerződéskötéskor a helyiségre közüzemi díjtartozás nem áll fenn, valamint a Napvölgyi-Trade Kft-nek a szerződéskötéskor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. november „.....”