



**Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. november 23-i ülésére
a Budapest I. kerület, Markovits Iván u. 4. szám alatti helyiség
bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról**

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
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 14131/O/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Markovits Iván u. 4. szám alatti, 162 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget a **NEKTÁR KERESKEDELMI ÉS VENDÉGLÁTÓ Kft.** (rövidített elnevezés: NEKTÁR Kft., cégjegyzékszám: 01-09-064366, székhely: 1015 Budapest, Markovits u. 4., adószám: 10276688-2-41; képviseli: Racsics Dóra ügyvezető) 1996. november 01. napjától folyamatosan bérlé. Az 1996. november 07. napján kötött helyiségbérleti szerződés 2001. október 31. napjáig szólt 5 év előbérleti jog kikötése mellett vendéglátó tevékenység céljára.

A határozott időtartam lejáratát követően a NEKTÁR Kft. a helyiséget a 2001. szeptember 10-én kelt bérleti szerződéssel 2006. október 31-ig, a 2007. március 30-án kelt szerződéssel 2011. október 31-ig, a 2011. november 16-án kötött szerződéssel 2016. október 31-ig, majd a 2016. december 16-án aláírt szerződéssel 2021. szeptember 30-ig bérelte (Vigadó Étterem és Söröző).

A Nektár Kft. képviselője Racsics Dóra ügyvezető a 2021. augusztus 30-án érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása ügyében. Kérelmében előadta, hogy a helyiséget több mint 30 éve családi

cégük bérlő. Folyamatos állagmegóvó és korszerűsítési munkálatokat végeztek az ingatlanon. Vendégeik számára magyar hagyományok alapján készült tradicionális ételeket kínálnak.

A NEKTÁR Kft. csatolta a közművek által kibocsátott tartozásigazolásokat, melyek szerint az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt-nél 2021. augusztus 25-én a NEKTÁR Kft-nek 102.332.-Ft túlfizetése van, az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. felé 2021. augusztus 26-án lejárt esedékességű hátraléka nincs, a Díjbeszedő Holding Zrt. 2021. augusztus 23-án a helyiség tekintetében tartozást nem tart nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. október 28. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. október 31. nappal sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2021. szeptember 30-án tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a bérlő a helyiséget a pandémia elején kifestette, a konyhát korszerűsítette, a nyílászárókat lefestette.

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 c) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki határozott idejű bérleti szerződés alapján a helyiség bérlője, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti - és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi tartozása nincs.

A Lakásrendelet 76. § (1)-(2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre. A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a Lakásrendeletben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint, ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése az évi 10%-ot ne haladja meg.

A helyiség bérleti díja a Budavári 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 Markovits Iván utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2021-ben, amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral, 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA – 6.501.060.- Ft + ÁFA/év, 541.755.- Ft + ÁFA/hó.

A jelenlegi bérleti díj 524.820.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 666.522.- Ft/hó.

Tekintettel arra, hogy a jelenleg fizetendő bérleti díj 3,2%-kal alacsonyabb, mint a 2017-es képviselő-testületi határozatok szerint számított díj, javasoljuk, hogy a bérleti díj összege kizárólag a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdésének megfelelően minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekedjen.

A Bizottság ülése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános és a Bizottság az Möt. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint egyszerű többséggel szavaz.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Markovits Iván u. 4. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

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) 63.§ (2) bekezdésében biztosított bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a **NEKTÁR KERESKEDELMI ÉS VENDÉGLÁTÓ Kft.** (rövidített elnevezés: NEKTÁR Kft., cégjegyzékszám: 01-09-064366, székhely: 1015 Budapest, Markovits u. 4., adószám: 10276688-2-41; képviseli: Racsics Dóra ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 14131/0/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Markovits Iván u. 4. szám alatti, 162 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig terjedő,

2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege: nettó 524.820.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 666.522.- Ft/hó.

A bérleti díj minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A bérlő a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a szerződéskötéskor a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2021. december 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. november 16.