



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022 február 22-i ülésére
a Budapest I. kerület, Attila út 19. 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 tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6341/0/A/1 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 19. szám alatti, 189 m² alapterületű, étterem megnevezésű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség (Tabáni Gösser Étterem).

A helyiséget a Mozaik Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Mozaik Invest Kft., Cg:01-09-076221, székhely: 1013 Budapest, Attila út 19., adószám: 10545753-2-41; képviseli: Horváth Csaba ügyvezető) az 1992. március 2. napján kelt határozatlan idejű helyiségbérleti szerződéssel söröző és raktár céljára vette bérbe.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. szeptember 26. napján módosításra került 2016. szeptember 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra. A határozott idejű bérleti szerződés lejártát követően a bérleti jogviszony a 2016. december 14. napján kelt helyiségbérleti szerződéssel 2021. szeptember 30. napjáig került meghosszabbításra.

A Mozaik Invest Kft. képviselője 2021. szeptember 22. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5 évre történő meghosszabbítása iránt.

A Mozaik Invest Kft. csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt. 2021. szeptember 17. (víz, csatorna), a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. 2021. szeptember 20., az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. 2021. szeptember 27. (villamos energia) és 2021. október 12. (gáz) napján kiállított számláit és a számlákon feltüntetett összegek átutalásáról a kinyomtatott bizonylatokat.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. január 18-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. december 31. nappal sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2021. augusztus 23. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a helyiséget a bérlő rendeltetésszerűen használja, a bérlemény rendben tartott vendéglő. Beázás nyomai láthatók a különteremben és pincelejárónál, valamint csőtörés nyoma a mellékhelyiségben.

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) és (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 kivételekkel 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 veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdése értelmében a 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. A 152. § (6) bekezdése értelmében az e § rendelkezéseit a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre kell alkalmazni.

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: az Attila út 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, amely alap bérleti díj 10%-kal csökken, mivel a tevékenység folytatásához szükséges helyiségek alapterülete kisebb, mint a kiszolgáló helyiségek alapterülete, így 36.117.- Ft/m²/év + ÁFA, 6.826.113.-Ft/év + ÁFA, 568.843.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 286.070.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 363.309.-Ft/hó.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

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

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2022. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Attila út 19. 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 Mozaik Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Mozaik Invest Kft., Cg:01-09-076221, székhely: 1013 Budapest, Attila út 19., adószám: 10545753-2-41; képviseli: Horváth Csaba ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 6341/0/A/1 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 19. szám alatti, 189 m² alapterületű, étterem megnevezésű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. október 1. napjától 2026. szeptember 30. napjáig

terjedő 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység (étterem), raktár.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 286.070.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 363.309.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal 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 helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. február 01.