



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. február 22-i ülésére
a Budapest I. kerület, Fő utca 40. szám alatti helyiségcsoport
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 állnak a 1011 Budapest, Fő utca 40. szám alatti ingatlanban található Budapest I. kerület, belterület 14141/0/A/2 helyrajzi számú, 37 m² alapterületű és az azzal természetben egybenyitott Budapest I. kerület, belterület 14141/0/A/3 helyrajzi számú, 38 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő nem lakás célú helyiségek.

A helyiségeket a „Szicíliai Ételbár” Betéti Társaság (Cg:01-06-013322, székhely: 1011 Budapest, Fő u. 40., adószám: 28004079-2-41, képviseli: Jókai György ügyvezető) bérlő vendéglátó tevékenység céljára.

A „Szicíliai Ételbár” Bt. a Budapest I. kerület, belterület 14141/0/A/2 helyrajzi számú helyiséget a Fővárosi XII-I. ker. Ingatlankezelő Vállalattal 1993. január 07. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, a Budapest I. kerület, belterület 14141/0/A/3 helyrajzi számú helyiséget pedig a 2006. szeptemberében meghirdetett pályázat útján, a versenytárgyalás nyerteseként, a 2006. november 27. napján kötött bérleti szerződéssel 2011. november 30. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra kapta bérbe eredetileg iroda és kereskedelmi tevékenység, majd vendéglátó tevékenység céljára.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 111/2007. (V. 31.) Kt. sz. határozatával hozzájárult a helyiségek egyesítéséhez, azzal a feltétellel, hogy a helyiségcsoportra egy határozott idejű bérleti szerződést kell kötni a „Szicíliai Ételbár” Bt.-vel.

A „Szicíliai Ételbár” Bt. 2008. február 4. napján a két mindösszesen 75 m² alapterületű helyiségre 2016. november 30. napjáig terjedő határozott időre a bérleti szerződést megkötötte.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére a szerződést – a 162/2016 (XI. 24.) Kt. sz. határozat alapján – 2021. november 30. napjáig meghosszabbították, a bérleti szerződés 2016. december 20. napján megkötésre került.

A „Szicíliai Ételbár” Bt. képviselője 2021. október 28. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának 10 éves időtartamra történő meghosszabbítása iránt.

A bérlő kérelméhez csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt. (víz, csatorna, hulladékgazdálkodás) 2021. október 27. napján kelt, az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt., valamint az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2021. október 26. napján kelt igazolásait, melyek szerint a helyiségekre lejárt esedékességű tartozást a közüzemi szolgáltatók nem tartanak nyilván.

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. november 12. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, felújított.

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 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 Fő utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben – amely a koronavírus világvármány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 3.009.750.- Ft/év + ÁFA, 250.813. - Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 261.883.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 332.591.-Ft/hó.

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

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.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2022. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Fő u. 40. szám alatti helyiségcsoport 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 bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a „Szicíliai Ételbár” Betéti Társaság (Cg:01-06-013322, székhely: 1011 Budapest, Fő u. 40., adószám: 28004079-2-41, képviseli: Jókai György ügyvezető) a 1011 Budapest, Fő u. 40. szám alatti ingatlanban található, Budapest I. kerület, belterület 14141/0/A/2 helyrajzi számú 37 m² alapterületű és az azzal természetben egybenyitott Budapest I. kerület, belterület 14141/0/A/3 helyrajzi számú, 38 m² alapterületű, összesen 75 m² alapterületű, földszinti, utcai nem lakás célú helyiségcsoportra

2021. december 01. napjától 2026. november 30. napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege 261.883 + ÁFA/hó, azaz bruttó 332.591.-Ft/hó, amely a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

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

A „Szicíliai Ételbár” Bt. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani, hogy az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem áll fenn.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. február 02.