



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022 február 22-i ülésére
a 1014 Budapest, Országház u. 2. 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 6666 hrsz-ú, 1014 Budapest, Országház u. 2. szám alatti ingatlanban található 394 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (177 m² alapterületű földszinti, udvari bejárattal rendelkező üzlethelyiség, 184 m² alapterületű pincszinti raktár, 33 m² alapterületű terasz).

A helyiséget az **Alabárdos Étterem Vendéglátóipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Alabárdos Étterem Kft., Cg:01-09-560627, székhely: 1014 Budapest, Országház u. 2., adószám: 12162756-2-41, képviseli: Tatai Zita ügyvezető) jogutódként az 1996. október 11. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján vendéglátó tevékenység céljára vette bérbe.

A felek a bérbeadó kezdeményezésére a szerződést a 2014. február 24. napján kötött helyiségbérleti szerződéssel 2019. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamúra módosították 5 év előbérleti jog kikötése mellett.

A bérleti szerződés a bérlő kérelmére, előbérleti joga alapján a 2019. május 24. napján kötött bérleti szerződéssel 2024. február 29. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra került.

A bérlő 2021. május 20. napján érkezett kérelmével a 2024. február 29-én lejáró szerződés 2029. február 28-ig történő meghosszabbítását kérte. Kérelmében előadta, hogy az ingatlanban 60 millió Ft értékben végeztek felújítási munkákat, nevezetesen: az elektromos rendszer teljes körű cseréje, szagelszívás gépészeti cseréje, a fűtészűtés klímarendszerének kiépítése, vendégtér padlózatának cseréje és új burkolat, látványkonyha álmennyezet építés és új világítás beszerzése, szerelése, éttermi lambéria gyártása és cseréje, zsírfogó építése a

gazdasági bejárat előtt, udvari nyílászárók felújítása, mely munkákra befektetett összeg megtérülése az eredeti szerződés végéig a jelenlegi pandémiás helyzetben nem várható.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. július 29. napján az ingatlanban bérleményellenőrzést tartott. Az ellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlapon rögzítették a bérlő által elvégzett és elvégezni kívánt munkák körét.

Az Önkormányzat 2021. október 18-án kelt levél útján tájékoztatta a bérlőt arról, hogy a Képviselő-testület 2021. szeptember 30-i ülésén módosította az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendeletét (Lakásrendelet), amely módosítás 2021. október 07. napján hatályba lépett és amelynek során a Lakásrendelet 76. §-a a következő (5) bekezdéssel egészült ki:

„A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, vagy

b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.”

A fentiek alapján kértük a munkálatok elvégzését igazoló dokumentumok, illetve amennyiben a bérlő a helyszíni ellenőrzés során elmondottak alapján további felújítási munkálatok elvégzését tervezi, úgy műszaki leírás és költségvetési terv, továbbá a közüzemi szolgáltatók nullás igazolásainak benyújtását.

A bérlő becsatolta a 2013. november és 2014. február között elvégzett felújítási munkák összesítését, a vállalkozókkal kötött vállalkozási szerződéseket és számlákat, melyek alapján a munkálatok számlákkal igazolt összköltsége 31.101.163.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 39.498.477.- Ft. A bérlő leírta továbbá, hogy 2014. februárjában a tulajdonos Önkormányzat azzal a kikötéssel járult hozzá a felújításhoz, hogy az 100%-ban önerőből, saját költségen történhet.

A bérlő benyújtotta a Fővárosi Vízművek Zrt., az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. igazolásait, amelyek szerint a helyiségre az igazolások kiállítása napjával a közüzemi szolgáltatók lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván, valamint a Fővárosi Csatornázási Művek 2021. október 15. napján kiállított számlaösszesítőjét, mely szerint a bérlő folyószámla-egyenlege 32.619.- Ft összegű túlfizetést mutat.

A GAMESZ 2022. február 10. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. január 31. nappal tartozás nem áll fenn.

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 2019. május 24. napján kelt, 2024. február 29. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződésben 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 került megállapításra.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 967.506.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.228.732.- Ft.

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 1014 Budapest, Országház u. 2. 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 bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 76. § (5) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy az **Alabárdos Étterem Vendéglátóipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Alabárdos Étterem Kft., Cg:01-09-560627, székhely: 1014 Budapest, Országház u. 2., adószám: 12162756-2-41, képviseli: Tatai Zita ügyvezető) bérlővel a Budapest I. kerület, belterület 6666 hrsz-ú, 1014 Budapest, Országház u. 2. szám alatti ingatlanban található 394 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2019. május 24. napján kötött, 2024. február 29. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződés módosításra kerüljön és a bérlő a helyiségre **2027. február 28. napjáig** terjedő határozott időtartamra módosított bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege 967.506.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.228.732.- Ft/hó, azzal, hogy a helyiség bérleti díja a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján minden évben a tárgyév március 1-jén – első alkalommal 2023. március 1-jén – a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik

A közüzemi díjakat az Alabárdos Étterem Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Az Alabárdos Étterem Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés módosítás megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá az Alabárdos Étterem Kft-nek a bérleti szerződés módosítás 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 10.