



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. május 10-i ülésére
a 1011 Budapest, Fő utca 8. 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 14332/0/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Fő utca 8. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 546 m² alapterületű, étterem megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség 523 m² (földszinten 400m², pinceszinten 123 m²) alapterületű részét a Seoul House Koreai Étterem Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Seoul House Koreai Étterem Kft., Cg: 01-09-068728, székhely: 1011 Budapest, Fő u. 8., adószám: 10444614-2-41; képviseli: Eötvös Gyöngyi Erzsébet ügyvezető) az 1990. október 27. napján kelt kiutaló határozat alapján vette bérbe határozatlan időre, vendéglátói tevékenység céljára.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2012. január 30. napján 2016. november 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra módosításra került.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére a szerződést további 5 évre, 2021. november 30. napjáig meghosszabbították, a szerződést a felek 2017. január 17. napján írták alá.

A Seoul House Koreai Étterem Kft. képviselője 2021. november 02. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt.

A Seoul House Koreai Étterem Kft. hiánypótlás keretében csatolta a Fővárosi Vízművek Zrt. 2022. február 23-án, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2022. február 24-én, a Díjbeszedő Holding Zrt. 2022. február 25-én, valamint az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiakereskedő Kft. 2022. február 22-én kelt igazolásait, amelyek szerint a helyiségre az igazolások kiállítása napján lejárt esedékességű tartozást a szolgáltatók nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. február 23. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség

felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, a hűtőkamránál ázik a fal. A hátsó irodák, a pince és az öltözők felújítás alatt állnak.

A GAMESZ 2022. április 06-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. március 31. nappal díjtartozás nem áll fenn.

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 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. Az alap bérleti díj a 123 m² alapterületű pinceszinti rész tekintetében 40%-kal, a 400 m² alapterületű földszinti rész tekintetében 7%-kal csökken (301-400 m² közötti alapterület esetében), (24.078.- Ft X 123 m²) + (37.321.- Ft X 400 m²)/év + ÁFA, azaz 17.889.994.- Ft/év + ÁFA, azaz 1.490.833.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő használati díj havonta 873.191.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.108.953.-Ft/hó.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata (a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár).

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 1011 Budapest, Fő utca 8. 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 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a Seoul House Koreai Étterem Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Seoul House Koreai Étterem Kft., Cg: 01-09-068728, székhely: 1011 Budapest, Fő u. 8., adószám: 10444614-2-41; képviseli: Eötvös Gyöngyi Erzsébet ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14332/0/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Fő utca 8. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 546 m² alapterületű, étterem megnevezésű ingatlan 523 m² (földszinten 400m², pinceszinten 123 m²) alapterületű részét

2021. december 1. napjától 2023. november 30. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység (étterem).

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 873.191.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.108.953.-Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

A közüzemi díjakat a Seoul House Koreai Étterem Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Seoul House Koreai Étterem Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a Seoul House Koreai Étterem Kft-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. május „.....”