



Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2022. június 21-i ülésére  
a 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti helyiség (Tabáni Kakas Étterem)  
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 6346/0/A/1 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti, utcai bejáratú, 210 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (Tabáni Kakas Étterem).

A helyiség bérleti jogát a Tabáni Kakas Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Tabáni Kakas Kft., székhelye: 2021 Tahitótfalu, Alsókáposztás u. 2086/2 hrsz., Cg.: 13-09-185984, adószáma: 25895092-2-13, képviseli: Gosztonyi Mátyás György ügyvezető) a 2017. április 04-i beadási határidővel kiírt nyilvános pályázat nyerteseként kapta meg 276.000.- Ft + ÁFA összegű megajánlott bérleti díj mellett vendéglátás céljára, vállalva a helyiség 1 éven belüli felújítását. A nyertes pályázó a bérleti szerződést 2017. május 31. napján kötötte meg 2017. június 1. napjától 2022. május 31. napjáig terjedő határozott időre. A Tabáni Kakas Kft. a pályázat során átutalási megbízással teljesítette a megajánlott bruttó 3 havi bérleti díjjal megegyező összegű bánatpénz megfizetését, mely összeg a helyiségbérleti jogviszony létrejöttkor óvadékként a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) részére továbbításra került. A helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt az óvadék felhasználására nem került sor, az összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

A Tabáni Kakas Kft. 2022. március 24. napján a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítását kérte. Kérelmében előadta, hogy a Tabáni Kakas Kft. célja a jövőben a minőségi és igényes vendéglátás, valamint cégük jó hírének megőrzése. A jövőben szeretnék az éttermet fejleszteni, kisebb felújításokat terveznek, bővítik a nyitva tartást, valamint munkahelyteremtésre törekednek.

Az Önkormányzat hiánypótlási felhívására a Tabáni Kakas Kft. csatolta a közüzemi igazolásokat arról, hogy a helyiségre a szolgáltatók az igazolások kiállítása napjával lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván.

Csatolta továbbá a GAMESZ munkatársai által 2022. június 1-jén felvett jegyzőkönyvet arról, hogy a Tabáni Kakas Kft. a 427.372.- Ft fűtési díj tartozását a Társasház felé megfizette.

A GAMESZ 2022. június 03. napján kiállított igazolás szerint a helyiségre 2022. május 31. nappal díjtartozás nincs, késedelmi kamat tartozás 485.- Ft.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 05. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségben a szerződésnek megfelelően vendéglő működik. A helyiség földszinti, utcai bejáratú, rendben tartott bérlemény.

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 módosításáról szóló 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdését oly módon, hogy 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 a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg. A rendelkezés a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény alábbiakban idézett, 152. § (2) bekezdésére figyelemmel 2023. január 01. napján lép hatályba.

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 nagyforgalmú 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/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, amely alap bérleti díj 5%-kal csökken, mert a helyiség 200-300 m<sup>2</sup> alapterületű, így 38.124.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, azaz 8.006.040.- Ft/év + ÁFA, 667.170.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 847.306.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 290.324.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 368.712.- Ft.

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

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.

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

## 2. Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága  
.../2022. (...) TB határozata

a 1013 Budapest, Attila út 27. 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 Tabáni Kakas Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Tabáni Kakas Kft., székhely: 2021 Tahitótfalu, Alsókáposztás u. 2086/2 hrsz., Cg.: 13-09-185984, adószám: 25895092-2-13, képviseli: Gosztonyi Mátyás György ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6346/0/A/1 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti, utcai bejáratú, 210 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

**2022. június 01. napjától 2024. május 31. napjáig**

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

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 290.324.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 368.712.- Ft/hó. A Tabáni Kakas Kft. elfogadja, hogy a helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított 77. § (3) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján 2023. március 1. napjától minden évben a bérleti szerződés módosítása nélkül a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal emelkedik.

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

A Tabáni Kakas Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”