



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti helyiség („UrbanFood közösségi iroda és kávézó”)
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/3 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti, 103 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (UrbanFood közösségi iroda és kávézó).

A helyiség bérleti jogát több eredménytelen pályázatot követően, Debreczeny Balázs és Rátz Balázs nyerte el a 2017. április 4-i benyújtási határidővel kiírt nyilvános pályázaton, a minimális havi bérleti díjjal megegyező 100.000.- Ft + ÁFA összegű ajánlattal, 5 év határozott időre. Az ajánlattevők a pályázat során az 100.000.- Ft összegű pályázati biztosítékot megfizették.

A nyertes pályázókkal a helyiségbérleti szerződés 2017. június 1. napjától 2022. május 31. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra 2017. május 24. napján megkötésre került, vendéglátó tevékenység és iroda céljára. A bérlők a pályázati biztosítékot kiegészítették a 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező összegű óvadékra (mindösszesen 381.000.- Ft), mely 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.

Rátz Balázs és Debreczeny Balázs a pályázatban magánszemélyként pályáztak, nyertességük esetére vállalták, hogy jogutód céget hoznak létre. A jogutód cég az Urban Food Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Urban Food Kft., székhely: 2092 Budakeszi, Szél utca 10., Cg. 13-09-187648, adószám 25969876-2-13, képviseli: Rátz Balázs ügyvezető) 2017. június 1-jei hatállyal bejegyzésre került, a jogutóddal 2017. június 30. napján változatlan tartalommal helyiségbérleti szerződés jött létre.

Az Urban Food Kft. képviselője 2022. május 16. napján a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítását kérte. Kérelmében előadta, hogy az UrbanFood Közösségi iroda és kávézó tevékenysége közösségi iroda, rendezvénytér és rendezvényi étkeztetés. Csendes tevékenységet folytatnak. Az 5 éve üresen

álló és teljesen leromlott állapotú helyiséget kb. 5 millió forint értékben teljes körűen felújították, szerződés hosszabbítás esetén a konyha felújítását, nyílászáró cseréjét és személyzeti mosdók felújítását, zuhanyzó építését tervezik.

A bérlő hiánypótló felhívásra benyújtotta a közüzemi igazolásokat arról, hogy a helyiségre az igazolások kiállítása napjával (2022. 05. 31., 2022. 06.01.) lejárt esedékességű tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ igazolása szerint a bérlőnek 2022. május 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozása nincs.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 05. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségben vendéglátó rendezvénytér működik, 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/m²/év + ÁFA, 4.133.390.- Ft + ÁFA/év, azaz 344.449.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 437.450.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 100.000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 127.000.- 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 („UrbanFood közösségi iroda és kávézó”) 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 az Urban Food Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Urban Food Kft., székhely: 2092 Budakeszi, Szél utca 10., Cg. 13-09-187648, adószám 25969876-2-13, képviseli: Rátz Balázs ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6346/0/A/3 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti, 103 m² 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 helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység és iroda.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 100.000.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 127.000.- Ft/hó. Az Urban Food 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 az Urban Food Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Az Urban Food 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 „.....”