



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság

2022. június 21-i ülésére

a 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. 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 14315 hrsz-ú, 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. szám alatti ingatlanban található, utcai bejáratú, mindösszesen 310 m² alapterületű (164 m² vendéglő, 116 m² raktár, 30 m² kávézó) nem lakás céljára szolgáló helyiség (Habibi Vár).

A Hunyadi Gasztró Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Hunyadi Gasztró Kft., Cg: 01-09-205420, székhely: 1143 Budapest, Stefánia út 71., adószám: 25196379-2-42; képviseli: Bedő Tiborné ügyvezető) a 2015. június 22. napján kötött bérleti szerződéssel lett a helyiség bérlője annak korábbi bérlőjével, a Virág & Napsugár 2003 Kft.-vel bérletársi jogviszonyban. A helyiségben folytatott tevékenység vendéglátás, raktározás (kávéház, eszpresso).

A bérleti szerződés 2015. október 07. napján a Virág & Napsugár 2003 Kft. bérletárs kilépésére tekintettel módosításra került, a helyiség kizárólagos bérlője a Hunyadi Gasztró Kft. lett 2017. március 31. napjáig terjedő határozott időtartamra.

A bérleti szerződés 2017. április 03. napján 2022. március 31. napjáig terjedő határozott időre meghosszabbításra került.

A Hunyadi Gasztró Kft. képviselője 2022. február 11. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt.

Kérelméhez csatolta a közüzemi szolgáltatók igazolásait, melyek szerint a helyiségre a szolgáltatók díjtartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. május 31. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. május 31. napjáig nem áll fenn sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás.

A GAMESZ 2022. február 21. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség szép állapotban van.

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:

A Hunyadi János út 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 116 m² alapterületű raktár tekintetében 75%-kal csökken, mivel a helyiség raktárhelyiség, így a bérleti díj (10.033.- Ft x 116 m²/év + ÁFA) + (40.130.- Ft x 194 m²/év + ÁFA) mindösszesen 8.949.048.- Ft/év + ÁFA, azaz 745.754.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 947.108.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 370.002.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 469.903.-Ft/hó.

Külön szolgáltatási díjak: személyszállítási díj: bruttó 5.420.- Ft/hó, víz- és csatornadíj bruttó 6.674.- Ft/hó.

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 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. 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 Hunyadi Gasztró Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Hunyadi Gasztró Kft., Cg: 01-09-205420, székhely: 1143 Budapest, Stefánia út 71., adószám: 25196379-2-42; képviseli: Bedő Tiborné ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14315 hrsz-ú, 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. szám alatti ingatlanban található, mindösszesen 310 m² alapterületű (164 m² vendéglő + 116 m² raktár+ 30 m² kávézó) nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. április 01. napjától 2024. március 31.napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység és ahhoz kapcsolódó raktározás.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 370.002.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 469.903.- Ft/hó. A Hunyadi Gasztró 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 Hunyadi Gasztró Kft. a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a Hunyadi Gasztro Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Hunyadi Gasztro Kft. köteles a helyiségbérelti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a Hunyadi Gasztro Kft-nek a bérelti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérelti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”