



BUDAVÁRI

ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. szeptember 25-i rendkívüli ülésére

a 1014 Budapest, Országház u. 10. földszint 4. szám alatti helyiség

bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemre

A bizottsági ülés formája:

nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség:

egyszerű többség

1. Előterjesztés

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a - társasházalapítást követően - Budapest I. kerület, belterület 6662/0/A/17 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, 1014 Budapest, Országház u. 10. földszint 4. szám alatti, 32 m² alapterületű, üzlet megjelölésű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség vagy Bérlemény).

A Bérlemény bérleti jogát az Önkormányzat által 2020. június 2-án kiírt nyilvános pályázat során benyújtott ajánlata és az 57/2020. (VII. 14.) TB határozat alapján az Opera Gasztronómia Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Opera Gasztronómia Kft., Cg.01-09-206096, székhely: 1014 Budapest, Nándor u. 9., adószám: 25283855-2-41, képviseli: Zsidai Zoltán Roy ügyvezető) nyerte el 5 + 5 év határozott időre.

A helyiségbérleti szerződés 2020. szeptember 18. napján került megkötésre a szerződés aláírásának napjától számított 5 év határozott időtartamra, vendéglátás céljára, 307.500,- Ft + ÁFA összegű havi bérleti díj ellenében. A bérleti szerződés 1.4. pontja szerint az 5 évre szóló határozott időtartam a Bérelő által a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbodik, amennyiben a Bérelő a hosszabbítást a határozott időtartam lejártá előtti legfeljebb 3 hónappal, de legalább 30 nappal korábban írásban kezdeményezi a Bérbeadónál.

A Bérelő a pályázat során megfizette a három havi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű – 1.171.575,- Ft összegű – pályázati biztosítékot, amely a szerződés megkötésekor óvadékká alakult. Az óvadék felhasználására a bérleti jogviszony ideje nem került sor, az jelenleg is rendelkezésre áll.

A Bérelő képviselője 2025. július 01. napján – hivatkozva a 2020. szeptember 18. napján kötött helyiségbérleti szerződés 1.4. pontjára – kérte a bérleti szerződés meghosszabbítását 2030. szeptember 30-ig.

A Bérelő hiánypótlás keretében 2025. szeptember 17. napján benyújtotta az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. nullás igazolását, valamint a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által kiállított igazolást arról, hogy a Bérelőnek 2025. augusztus 31. nappal lejárt díjtartozása

nem áll fenn. A víz- és csatornaszolgáltatás tekintetében a közüzemi igazolást a Bérelő megkérte, annak kiállítása folyamatban van.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársa 2025. július 30. napján a Bérleményben ellenőrzést tartott, melynek során rögzítette, hogy a Bérlemény rendben tartott.

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) bekezdés b) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérelő 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 alapján, 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 bérleti jogviszony határozott időtartama alatt évente a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg.

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 Országház utca kiemelet övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 66.863,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 2.139.616,- Ft + ÁFA/év, 178.301,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 226.442,- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 417.758,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 530.553,- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá 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 Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (....) GJB határozata

a 1014 Budapest, Országház utca 10. földszint 4. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi 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) bekezdés b) pontja és a 67. § (1) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy az Opera Gasztronómia Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Opera Gasztronómia Kft., Cg.01-09-206096, székhely: 1014 Budapest, Nándor u. 9., adószám: 25283855-2-41, képviseli: Zsidai Zoltán Roy ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6662/0/A/17 hrsz-ú, 1014 Budapest, Országház u. 10. földszint 4. szám alatti, 32 m² alapterületű, üzlet megjelölésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre **2025. szeptember 18. napjától 2030. szeptember 17. napjáig** terjedő 5 év határozott időre bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység.

A helyiségbérleti díj havi összege: 417.758,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 530.553,- Ft.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodása szerint minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

Az Opera Gasztronómia Kft. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget.

A közüzemi díjakat az Opera Gasztronómia Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Opera Gasztronómia Kft. a szerződéskötésig benyújtja a közüzemi szolgáltató igazolását arról, hogy a helyiségre víz- és csatornadíj tartozás nem áll fenn.

Az Opera Gasztronómia Kft.-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

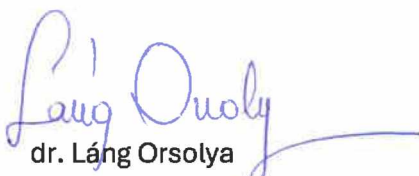
Az Opera Gasztronómia Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2025. október 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:


Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. szeptember 22.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. szeptember 20.