



Előterjesztés a Tulajdonosi Bizottság
2021. november 23-i ülésére
a Budapest I. kerület, Mária tér 4. szám alatti helyiségre
bérlőtársi jogviszony létesítéséről

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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 14021/2/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Mária tér 4. szám alatti, 18 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti, utcáról megközelíthető ingatlan.

A tárgyi ingatlan bérleti jogát a **ZLORANTH Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: ZLORANTH Kft., cégjegyzékszám: 03-09-125517, székhely: 6400 Kiskunhalas, Kőrösi út 8., adószám: 124179687-2-03; képviselő: Lóránth Zoltán ügyvezető) pályázat útján nyerte el és a 133/2018. (IX.27.) Kt. sz. határozat alapján a 2018. október 26. napján létrejött, 2018. november 1-től 2023. október 31-ig tartó 5 év határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés alapján bérli kávébolt (pörkölő manufaktúra, mini presszó bár, kávékultúra oktató központ, kávékészítő eszközök bemutatóhelye) tevékenység céljára.

A ZLORANTH Kft. bérlő képviseletében Lóránth Zoltán ügyvezető a 11071/Ü/2555/2018/2. ügyiratszámú, 2018. november 08. napján kelt közjegyzői okiratban egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat felé arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi, amennyiben a jogviszonyból eredő fizetési vagy kiköltözési és birtokbaadási kötelezettség esedékessé válik, és ezen fizetési, vagy kiköltözési és birtokbaadási kötelezettségének a Társaság nem tenne eleget, úgy az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a Bérbeadó minden további feltétel nélkül jogosult a Társasággal szemben közvetlen bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezni.

A szerződéskötést követően, 2020. február 14-ei hatállyal, a 2020. február 24. napján kelt cégbírósági bejegyzéssel a ZLORANTH Kft. elnevezése megváltozott és a Társaság új elnevezése Arch&Beans Kávéművek Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Arch&Beans Kft.) lett, majd 2021. július 15-ei hatállyal, a 2021. augusztus 11. napján kelt cégbírósági bejegyzéssel a Társaság székhelye, cégjegyzékszámja és a vezető tisztségviselő személye is megváltozott és a cég új székhelye a 1062 Budapest, Váci út 1-3. B. torony ép. 1. em., új cégjegyzékszámja Cg: 01-09-388988, új vezető tisztségviselő pedig dr. Máthé Dóra önálló képviselőre jogosult ügyvezető lett.

A cégszűnetben történt fenti változásokat a bérlő ügyvezetője a bérbeadó Önkormányzat felé a helyiségbérleti szerződés 27. pontjában vállalt kötelezettsége ellenére nem jelentette be.

Lóránth Zoltán az Arch&Beans Kávéművek Kft. akkori ügyvezetője 2021. május 10-én elektronikus úton benyújtott szerződésátruházási kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, azzal, hogy az Önkormányzat bérbeadó járuljon hozzá ahhoz, hogy a bérleti jogviszonyba mint a bérlő jogutódja az L-CON Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: L-CON Kft., cégjegyzékszám: 03-09-134258, székhely: 6400 Kiskunhalas, Kőrösi út 8., adószám: 27942121-2-03, képviseli: Lóránth Zoltán ügyvezető) lépjen be és az Önkormányzat a módosított helyiségbérleti szerződést az L-CON Kft.-vel kösse meg.

Az Önkormányzat 2021. július 26. napján elektronikus levél útján tájékoztatta Lóránth Zoltánt egyrészt arról, hogy mivel a cégnyilvántartás adatai szerint a ZLORANTH Kft. bérlő cégszűnetében, így elnevezésében módosulás következett be, szükséges a helyiségbérleti szerződés módosítása, másrészt arról, hogy a cégnyilvántartás szerint az L-CON Kft., nem az Arch&Beans Kft. jogutódja vagyis az L-CON Kft. nem az Arch&Beans Kft. átalakulásával vagy azzal való egyesüléssel jött létre. A korábbi ügyvezetőt kérésére egyben tájékoztattuk a bérleti jog átruházásának, valamint a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeiről.

2021. augusztus 23. napján Lóránth Zoltán személyesen benyújtotta az Arch&Beans Kft. és az L-CON Kft. között 2021. július 15. napján Bérleti jogviszony átruházása tárgyában létrejött együttműködési megállapodást. Ezt követően 2021. november 09. napján Lóránth Zoltán Bérlőtársi jogviszony létesítése tárgyában létrejött együttműködési megállapodást nyújtott be az Önkormányzathoz és kérte annak jóváhagyását. Az együttműködési megállapodásban az Arch&Beans Kft. bérlő és az L-CON Kft. rögzítették, hogy a bérleményben változatlanul kávébolt üzemeltetését kívánják végezni. Az L-CON Kft. mint leendő bérlőtárs kijelentette, hogy a fennálló bérleti szerződést megismerte, az abban foglalt kötelezettségeket magára nézve kötelező erejűnek ismeri el.

Lóránth Zoltán 2021. november 1. napján elektronikus úton megküldte az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. megbízásából eljáró MVM EÉ Ügyfélkapcsolati Kft. 2021. november 10. napján kiállított igazolását, mely szerint a bérlővel szemben 11.154.- Ft túlfizetést tartanak nyilván, valamint 2021. november 18. napján csatolta azt a szelvényt, mely szerint a Fővárosi Vízművek Zrt. feladó 3.223.- Ft összeget mint túlfizetést a fogyasztó részére visszafizetett postai úton.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. november 11. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. október 31. nappal bérleti díj címén 977.- Ft, késedelmi kamat címén 591.- Ft, mindösszesen 1.568.- Ft összegű tartozás áll fenn.

A helyiségbérleti díj összege: nettó 120.246.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 152.712.- Ft/hó.

A GAMESZ 2021. november 18-án tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a bérlő a helyiséget rendben tartja, a helyiség a 2018. november 15. napján kelt felújítási, átalakítási munkálatok elvégzése tárgyában adott Tulajdonosi hozzájárulásban meghatározottak szerint teljes felújításon esett át, melynek során az elektromos hálózat korszerűsítése, hőálló vakolat felhelyezése, részleges galéria kialakítása történt, a galérián mosdó és mellékhelyiség került elhelyezésre.

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) 78. § (1) bekezdése alapján a helyiség bérletére bérlőtársi jogviszony a Tulajdonosi Bizottság döntésével akkor létesíthető, ha a bérlő és a bérlőtárs a jogviszony létesítésében megállapodtak, továbbá vállalják a rendelet szerint megjelölt bérbeadói hozzájárulás feltételeinek teljesítését. A Lakásrendelet 78. § (2) bekezdése értelmében bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető:

- a) amely méreténél fogva alkalmas a bérlőtársi jogviszony létesítésére, és
- b) a leendő bérlőtársak a helyiségben a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet kívánják folytatni, és
- c) ha a leendő bérlőtársak vállalják a Képviselő-testület határozatában meghatározott összegű bérleti díj fizetését.

A csatolt együttműködési megállapodás szerint a bérlőtársi jogviszony létesítésének Lakásrendeletben meghatározott feltételei fennállnak.

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

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Mária tér 4. szám alatti helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítéséről

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 78. §-a alapján

hozzájárul,

ahhoz, hogy az **Arch&Beans Korlátolt Felelősségű Társaság** ({{korábbi elnevezése: ZLORANTH Kft., régi székhely cégjegyzékszám: 03-09-125517}, rövidített elnevezés: Arch&Beans Kft., cégjegyzékszám: 01-09-388988, székhely: 1062 Budapest, Váci út 1-3. B. torony ép. 1. em., adószám: 24179687-2-42; képviseli: dr. Máthé Dóra ügyvezető), mint a 2018. október 26. napján kötött, 2018. november 1-től 2023. október 31-ig tartó, 5 év határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés alapján a Budapest I. kerület, belterület 14021/2/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Mária tér 4. szám alatti, 18 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti,

utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: bérlemény) bérlője és az **L-CON Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: L-CON Kft., cégjegyzékszám: 03-09-134258, székhely: 6400 Kiskunhalas, Körösi út 8., adószám: 27942121-2-03, képviseli: Lóránth Zoltán ügyvezető) a bérleményre a jelenleg fizetett bérleti díj megállapítása mellett, a bérletársi szerződés megkötésétől 2023. október 31. napjáig terjedő határozott időtartamra **bérletársi jogviszonyt létesítsen** a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: kávébolt – pörkölő manufaktúra, mini presszó bár, kávékultúra oktató központ, kávékészítő eszközök bemutatóhelye - tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege: nettó 120.246.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 152.712.- Ft/hó.

A bérleti díj minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A bérletársak a bérleti díj esedékességével egyidejűleg kötelesek viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a bérletársak közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérletársak jogai és kötelezettségei egyenlők, a bérleti-, külön szolgáltatási díj és közüzemi díjak megfizetéséért egyetemleges felelősséggel tartoznak.

Az Arch&Beans Kft. jelenlegi bérlő köteles a bérletársi szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a szerződéskötéskor a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a bérletársaknak a bérletársi szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozásuk, bérleti- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozásuk nem állhat fenn.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. november 18.