



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1013 Budapest, Alagút u. 4. 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 7156/0/A/6 hrsz-ú, természetben 1013 Budapest, Alagút u. 4. szám alatti, 80 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget az Alagút Café & Grill Kereskedelmi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Alagút Café & Grill Kft., székhely: 1013 Budapest, Alagút utca 4., Cg.01-09-939735, adószám: 22703945-2-41, képviseli: Switzer Nabil Breakwell ügyvezető) bérli, vendéglátás céljára (Noor lounge & restaurant).

A helyiség bérleti jogát a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat által kiírt pályázat nyerteseként az Élelmiszer-sarok Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. nyerte el 5 év határozott időtartamra. Az Élelmiszer-sarok Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. a 2008. február 13. napján kötött bérleti szerződés további teljesítésére megalapította az Alagút Café & Grill Kft-t, melyre tekintettel a bérleti szerződés 2010. június 22. napján közjegyzői okiratba foglalva módosításra, az Alagút Café & Grill Kft. mint bérlő nevére átírásra került.

A bérleti szerződés a bérlő kérelmére a 47/2017. (III. 23.) Kt. határozat alapján 2017. április 01. napjától 2022. január 31. napjáig terjedő időtartamra meghosszabbításra került, a bérleti szerződést a felek 2017. április 28. napján írták alá.

A bérlő képviselője 2022. január 18. napján érkezett levelével a bérleti szerződés meghosszabbítását kérte, melyhez csatolta a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre tartozást a szolgáltatók nem tartanak nyilván.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) által 2022. január 20. napján kiállított igazolás szerint a bérlőnek a bérlemény tekintetében bérleti díj és késedelmi kamat jogcímen 1.913.885.- Ft összegű tartozása állt fenn. A tartozás abból adódott, hogy a GAMESZ a 2021. és 2022. évi bérleti díjakat nem a szerződésben foglaltak szerint számlázta ki a bérlő részére. A kompenzáló számla szerinti tartozás rendezésére a bérlő részletfizetést kért, végül tartozását megfizette, így a GAMESZ 2022. május 04. napján kiállított igazolása szerint a helyiségre 2022. május 04. nappal díjtartozás nincs, a késedelmi kamat tartozás összege 7.776.- Ft. A GAMESZ nyilvántartása szerint jelenleg a május havi számla kiegyenlített, a június havi díj befizetési határideje pedig 2022. június 22. napja.

A GAMESZ munkatársai 2022. február 02. napján a helyiségben bérleményellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a bérlemény utcafronti, földszinten helyezkedik el, vendégtér, mosdók, konyha, raktár, iroda és ruhatár helyiségekből áll. A helyiségben a szerződésnek megfelelően vendéglátó tevékenység folyik, a bérlemény rendben tartott.

Az Alagút Café & Grill Kft. ügyvezetője 2022. május 04. napján kelt kérelmében előadta, hogy óriási nehézségeken ment át az elmúlt években lezajlott vírushelyzet miatt és további nehézségekkel kell majd megküzdenie, a Lánchíd bezárása és az élelmiszerárak rohamos növekedése tovább nehezíti helyzetüket. Az új szerződés szerinti bérleti ár véleménye szerint a piaci ár fölött van, hasonló méretű üzletet már a kiemelt lokációkban, a belvárosban is lehet kapni ilyen áron. A bérlemény nem kiemelt helyen van, gyalogos forgalom alig van, az autók számára pedig nehéz a parkolás. Kérte, hogy a meghosszabbított szerződésben a bérleti díj a 2020. évre megállapított díjon kerüdjön rögzítésre, melynek összege 280.885.- Ft + ÁFA/hó volt.

Tájékoztatom a T. Bizottságot arról, hogy a bérlő a vírushelyzet alatt minden segítséget megkapott az Önkormányzattól, így 2020. június 30-án 2020. március 16-tól az igazolt időszakos zárástól eltelt időszakra (maximum 3 hónapra) kedvezményes 50.- Ft/m²/hó (minimum 10.000.- Ft/hó) bérleti díjra kapott jogosultságot, majd 2021. február 5-én a 118/2020. (XII. 1.) polgármesteri határozat alapján 2020. november 4-től számított 3 hónapra 80%-os díjcsökkentést kapott és végül a 99/2021. (IX. 30.) önkormányzati határozatban foglaltak szerint 2021. október 1. napjától 2022. március 31. napjáig esedékes bérleti díjra 50%-os kedvezményben részesült. A bérletidíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II. 9.) Korm. rendelet alapján a bérlő a 2021. február, március, április, május és június hónapokra eső bérleti díj alól teljes mértékben mentesült.

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 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 Alagút utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó alap négyzetméter árral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 30%-kal nő, ha a helyiségben vendéglátó ipari tevékenység folyik 23.00 óra után (az üzlet nyitva tartás ideje: H-Cs 10.00-24.00, P-Szo 10.00-02.00, V 10.00-22.00), így 52.169.- Ft/m²/év + ÁFA, 4.173.520.- Ft/év + ÁFA, 347.793.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 441.697.- Ft/hó lenne.

A helyiség jelenlegi használati díja 339.870.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 431.635.- Ft/hó, mely összeg alig 2,3%-kal alacsonyabb mint a fentiek szerint kiszámított havi bérleti díj, így javasolt annak kizárólag a Lakásrendelet szerinti, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével történő emelése, valorizálása.

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, Alagút u. 4. 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 bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy az Alagút Café & Grill Kereskedelmi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Alagút Café & Grill Kft., székhely: 1013 Budapest, Alagút utca 4., Cg.01-09-939735, adószám: 22703945-2-41, képviseli: Switzer Nabil Breakwell ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7156/0/A/6 hrsz-ú, természetben 1013

Budapest, Alagút u. 4. szám alatti, 80 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. február 01. napjától 2024. január 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység.

A helyiségbérelti díj összege 339.870.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 431.635.-Ft/hó.

A helyiségbérelti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A közüzemi díjakat az Alagút Café & Grill Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Az Alagút Café & Grill Kft-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása igazoltan nem állhat fenn.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”