



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1014 Budapest, Dísz tér 8. szám alatti helyiség
bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról, bérletársi 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 tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6512/0/A/3 hrsz-ú, természetben 1014 Budapest, Dísz tér 8. szám alatti, 581 m² alapterületű – pince 251 m², földszint 330 m² –, az ingatlan-nyilvántartás szerint étterem megnevezésű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (Vár Bisztró).

A helyiséget a Dísz tér Vendéglátó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság határozatlan időtartammal, bérleti szerződés alapján 1995. augusztus 3. napjától kapta bérbe 556 m² alapterülettel, mely 332 m² étterem és 224 m² kiszolgáló helyiségekből áll. A bérleti szerződés 1996. január 4. napján módosításra került, a Polgármester II-492-17/1995. számú bérbeadási nyilatkozatával további 12,3 m² alapterülettel (9 m² ajándékbolt és 3,3 m² pénzváltó helyiségek) egészült ki.

A Polgármester 1997. augusztus 1. napján, a IV/V-927/2/1997. számú hozzájáruló nyilatkozatával 5 éves időtartamra hozzájárult a pénzváltó helyiség albérletbe adásához az American Express Magyarország Kft. részére.

A bérlő a vendéglátó helyiségben cukrászdát és önkiszolgáló éttermet alakított ki, mintegy 26 millió forint értékben a gépészeti vezetékeket korszerűsítette, fejlesztette, a villamoshálózatot bővítette, a víz-, csatorna- és elektromos hálózatot kiépítette, korszerű szellőztetést, fűtés-hűtést alakított ki, valamint energiatakarékos berendezéseket építtetett be.

A Dísz tér Vendéglátó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság átalakulás folytán 2013. szeptember 17-i hatállyal beolvadt a CBA Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságba. A jogutód CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű a bérleti szerződést 2013. november 13. napján kötötte meg 2017. április 30-ig terjedő határozott időtartamra

5 év előbérleti jog kikötésével, étterem és annak kiszolgáló helyiségei mellett ajándékbolt és pénzváltó tevékenységi körre.

A Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Polgármestere a bérlő kérelmére 2015. június 1. napján tulajdonosi hozzájárulását adott ahhoz, hogy a Vár Bisztró Tárnok utcai homlokzatán bankjegykiadó automata kerüljön elhelyezésre.

A bérleti szerződés a bérlő kérelmére 2017. május 26. napján 2017. május 1-től 2022. április 30. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra meghosszabbításra került.

A CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: CBA-Budavár Kft., cégjegyzékszám: 01-09-891095, székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. I. em., adószáma: 14149328-2-41, képviseli: Józsa Csaba ügyvezető – a továbbiakban: CBA-Budavár Kft.) és a Gasztró Dísz tér Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Gasztró Dísz tér Kft., cégjegyzékszám: 01-09-389409, székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. I. em., adószáma: 27420360-2-41, képviseli: Józsa Csaba ügyvezető – a továbbiakban: Gasztró Dísz tér Kft.) 2021. szeptember 17. napján kelt közös kérelmükkel bejelentették, hogy a Gasztró Dísz tér Kft. 2021. szeptember 16. napjával kivált a CBA-Budavár Kft.-ből, annak bérlői jogosítványainak és kötelezettségeivel együtt jogutódja lett. Nyilatkozata alapján a tárgyi bérleményen végzett beruházás a kiválás során a jogutódra szállt.

A Gasztró Dísz tér Kft. cégjegyzékbe bejegyzését a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-09-389409/7. számú végzésével elrendelte, a Gasztró Dísz tér Kft. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 41. § (2) bekezdése alapján a CBA-Budavár Kft. jogutódja.

A jogutódlás miatt a felek 2022. február 15. napján egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződést kötöttek változatlan feltételek mellett.

A CBA-Budavár Kft. jogelőd bérlő 2022. január 25. napján kérte a bérleti szerződés 5 vagy 10 évre történő meghosszabbítását. Kérelmében előadta, hogy szükségessé vált a bérlemény felújítása, melynek során az alábbi munkálatok elvégzését tervezik:

1. lift felújítás nettó 4.481.530.- Ft,
2. konyhatechnológia szellőzés korszerűsítés, fűtés-hűtés légtechnika korszerűsítés nettó 8.203.560.- Ft,
3. konyhatechnológia korszerűsítése nettó 12.306.300.- Ft,
4. elektromos hálózat korszerűsítés nettó 8.116.300.- Ft,
5. telepített hűtőkamrák korszerűsítése nettó 7.834.300.- Ft.

Kérelméhez csatolta a fentiekben részletezett munkálatokra kért vállalkozói árajánlatokat is.

A Gasztró Dísz tér Kft. és a CBA-Budavár Kft. 2022. április 26. napján közös kérelmet terjesztettek elő, melyben kérték, hogy a helyiséget a továbbiakban bérlőtársi jogviszonyban változatlan tevékenységi kör mellett bérelhessék. A kérelemhez csatolták a közöttük 2022. április 25. napján kötött „Megállapodás bérlőtársi jogviszony létesítéséről és üzemeltetéséről” megnevezésű dokumentumot is. A megállapodásban a felek rögzítették, hogy az üzemeltető a CBA-Budavár Kft. lesz, egyidejűleg vállalták a Képviselő-testület határozatában meghatározott összegű bérleti díj fizetését.

Felkérésünkre a bérlő képviselője 2022. május 04. napján akként nyilatkozott, hogy a felújítási munkálatok elvégzését vállalják, az étterem jelentős korszerűsítésre szorul, azonban a jelenlegi gazdasági helyzet számos változást hozott, így kérték, hogy a felújítási munkák elvégzésére 12 hónapot biztosítson az Önkormányzat. Tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet erre lehetőséget nem ad, a bérlő

képviselője 2022. május 06. napján megerősítette, hogy a munkálatokat 6 hónapon belül elvégezni nem tudják, egyúttal kérte a bérleti jogviszony 5 évre történő meghosszabbítását.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai a helyiségben 2022. április 12. napján bérleményellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a bérlemény terasz, vendégtér, kávézó, raktár, konyha, mosdók, iroda, pince, hűtőkamra, öltöző szociális helyiségek és kazánház helyiségekből áll. A helyiség rendben tartott.

A GAMESZ nyilvántartása szerint a helyiségre 2022. május 31. nappal díjtarozás nem áll fenn.

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)-(4) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

„76. § (1) A helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre.

(2) A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – e rendelet 66. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, valamint a jelen § (3) és (6) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

(3) A helyiségbérleti jogviszony időtartama legfeljebb tíz év lehet, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja.

(4) A bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.”

A Lakásrendelet 78. §-a szerint: „(1) 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.

(2) 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 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 Dísz tér kiemelt 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 - 50.166.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj a pince vonatkozásában 40%-kal csökken, azaz 30.100.- Ft/m²/év + ÁFA, 7.555.100.- Ft/év + ÁFA, 629.592.- Ft/hó + ÁFA. A földszint tekintetében az alap bérleti díj, ha a helyiség 301-400 m² alapterületű 7%-kal csökken, azaz 46.654.- Ft/m²/év + ÁFA, 15.395.820.- Ft/év + ÁFA, 1.282.985.- Ft/hó, mindösszesen 1.912.577. - Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 929.247.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.180.144.-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 1014 Budapest, Dísz tér 8. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról,
bérlettársi 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 66. § (1) bekezdésének c) pontja és 78. §-a alapján

hozzájárul,

hogy a CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: CBA-Budavár Kft., cégjegyzékszám: 01-09-891095, székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. I. em., adószáma: 14149328-2-41, képviseli: Józsa Csaba ügyvezető) és a Gasztro Dísz tér Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Gasztro Dísz tér Kft., cégjegyzékszám: 01-09-389409, székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. I. em., adószáma: 27420360-2-41, képviseli: Józsa Csaba ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 6512/0/A/3 hrsz-ú, természetben 1014 Budapest, Dísz tér 8. szám alatti, 581 m² alapterületű – pince 251 m², földszint 330 m² –, az ingatlan-nyilvántartás szerint étterem megnevezésű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérlőtársi jogviszonyban

2022. május 1. napjától 2027. április 30. napjáig

terjedő 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel: A helyiségben folytatott tevékenység: étterem, ajándékbolt, és pénzváltó.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 929.247.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.180.144.-Ft/hó. A Gasztro Dísz tér Kft. és a CBA-Budavár Kft. bérlőtársak elfogadják, 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 Gasztro Dísz tér Kft. és a CBA-Budavár Kft. a közüzemi díjakat közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Gasztro Dísz tér Kft.-nek és a CBA-Budavár Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti/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 „.....”