



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2022. június 21-i ülésére  
a 1011 Budapest, Fő u. 20. 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 14293 hrsz-ú, természetben 1011 Budapest, Fő u. 20. szám alatti ingatlanban található, mindösszesen 149 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyben a szomszédos 1011 Budapest, Fő u. 22. szám alatti, 500 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlannal együtt a Pavillon de Paris Étterem működik.

A helyiséget a JPRJ Invest Vendéglátó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: JPRJ Invest Kft., Cg.: 01-09-939023, székhely: 1011 Budapest, Fő u. 20., adószám: 22687858-2-41, képviseli: Keresztes István Ferenc ügyvezető) a 2010. június 16. napján, 2011. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra kötött bérleti szerződés alapján jogutódként bérlő vendéglátó tevékenység és raktár céljára.

A bérleti jogviszony a bérlő kérelmére - tekintettel arra, hogy az ingatlanban a bérlő értéknövelő felújítást kívánt végezni - 2010. október 12. napján 2016. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra került 5 év előbérleti jog kikötése mellett.

A bérlő több beruházást is végzett a bérleményben, felújította a mosdót, modernizálta a nyári konyhát, a kertben és az étteremben kicserélte az elektromos vezetékeket, az összes gázcsövet és a gázfűtést, majd 2011-ben csatornajavítási és falazási munkákat végeztetett, a kertet felújította, a pincére új ajtót készíttetett, a lépcsőt, falakat javíttatta.

A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt több alkalommal kérte a bérleti díj elmaradásból eredő tőke- és kamathátralék részletekben történő megfizetését, melyre az Önkormányzat többször részletfizetést engedélyezett.

A bérlő 2017. szeptember 11-én kérte a bérleti jogviszony megszüntetését, azonban az ingatlan kiszolgáló helyiségeit továbbra is használatában tartotta, majd 2018. március 24-én akként nyilatkozott, hogy a helyiséget a továbbiakban is bérelni kívánja.

A felek 2018. július 24. napján, 11071/Ü/1707/2018/2. ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést kötöttek egymással éttermi, mozgó vendéglátás céljára, 2018. április 01. napjától 2021. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra.

A bérlő kérelmére az Önkormányzat a 183/2020. (XII. 21.) polgármesteri határozattal a 2020. november 23. napjáig bérleti díj és kamat jogcímen fennálló 3.910.649.- Ft tőke és 9.295.- Ft késedelmi kamat tartozás megfizetésére 12 havi részletfizetést engedélyezett, a részletfizetési megállapodás megkötésére 2021. április 01. napján került sor.

A bérlő 2021. február 23-án e-mail útján, majd postai úton is jelezte, hogy a bérleti jogviszonyt meg kívánja hosszabbítani, azonban a fennálló tartozás miatt annak meghosszabbítására nem került sor.

A JPRJ Invest Kft. bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmét 2022. február 22-én ismét benyújtotta az Önkormányzathoz.

A JPRJ Invest Kft. az Önkormányzat felhívására 2022. március 18-án csatolta az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. és az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. igazolásait, melyek szerint a helyiségre a kiállítás napjáig lejárt esedékességű tartozás nincs.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) tájékoztatása szerint a JPRJ Invest Kft. a részleteket fizette, azonban a folyó havi díjak tekintetében elmaradása keletkezett.

A JPRJ Invest Kft. felszólítást követően tartozását rendezte, a GAMESZ nyilvántartása szerint sem a Fő u. 20., sem a Fő u. 22. szám alatti helyiségre 2022. május 31. nappal díjtartozás nem áll fenn, a JPRJ Invest Kft. késedelmi kamat tartozása a Fő u. 20. szám alatti helyiségre 263.- Ft, a Fő u. 22. szám alatti bérlemény tekintetében 1.703.- Ft.

A GAMESZ munkatársai 2022. május 04. napján a helyiségben bérleményellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a bérlemény szép állapotú, a vendégtér mellett az ingatlanban található a kiszolgáló helyiségek (raktár, mosdó, öltöző, tároló stb.).

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:

A Fő utca 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 alap négyzetméter árral – 40.130.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, 5.979.370.- Ft/év + ÁFA, 498.281.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 632.817.- Ft/hó lenne.

A jelenlegi használati díj 510.222.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 647.982.- Ft.

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, Fő u. 20. 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 JPRJ Invest Vendéglátó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: JPRJ Invest Kft., Cg.: 01-09-939023, székhely: 1011 Budapest, Fő u. 20., adószám: 22687858-2-41, képviseli: Keresztes István Ferenc ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14293 hrsz-ú, természetben 1011 Budapest, Fő u. 20. szám alatti ingatlanban található, 149 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig

terjedő 3 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: éttermi, mozgó vendéglátás.

A helyiségbérleti díj összege 510.222.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 647.982.-Ft/hó.

A helyiségbérleti 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 a JPRJ Invest Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

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

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”