



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére

a 1014 Budapest, Tárnok u. 14. 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 6506 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 14. szám alatti ingatlanban található, utcai bejáratú, 79 m² alapterületű (amelyből 6 m² pinceszinti tároló) nem lakás céljára szolgáló helyiség (Tárnok Kávézó).

Az Önkormányzat 2007. január 10. napján pályázati felhívást tett közzé a helyiség bérleti jogának 5 év határozott idejű bérbeadására, 350.000.- Ft + ÁFA minimális havi bérleti díj és 2.920.000.- Ft + ÁFA minimális térítési díj mellett, mely térítési díj összegű befizetése a szerződéskötés feltétele volt. A Tulajdonosi Bizottság a 78/2007. (V.30.) TB sz. határozatával a meghirdetett pályázatot eredményesnek nyilvánította és nyertesnek a Multisun 99 Bt. ajánlatát jelölte meg 750.000.- Ft + ÁFA havi bérleti díj és 3.500.000.- Ft + ÁFA térítési díj mellett. A helyiségbérleti szerződés 2007. augusztus 01. napján a 220/2007. ügyszámú közjegyzői okiratba foglaltnak került megkötésre 2007. augusztus 01. napjától 5 év határozott időtartamra, vendéglátó és raktározási tevékenység céljára.

A Polgármester 2007. augusztus 02. napján kelt, III-49720/6/2007. ügyiratszámú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a helyiségre bérlőtársi szerződést kössön a GASTRO-ORIGO Vendéglátó és Szervező Betéti Társasággal (rövidített elnevezés: GASTRO-ORIGO Bt., székhelye: 1014 Budapest, Tárnok u. 14., Cg.01-06-742879, adószám: 21039881-2-41, képviseli: Vass Tibor vezető tisztségviselő) a 2007. augusztus 01. napján megkötött helyiségbérleti szerződés szerinti tartalommal. A bérlőtársakkal a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalva 2007. szeptember 25. napján létrejött. A Multisun 99 Bt. 2007. szeptember 25. napján kelt nyilatkozatával lemondott a helyiség bérlőtársi jogviszonyáról. A Polgármester a 2007. október 3. napján kelt, III-49720/10/2007. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozatával megállapította, hogy a Multisun 99 Bt. bérlőtársi jogviszonya 2007. október

01. napján megszűnt, a helyiség kizárólagos bérlője a GASTRO-ORIGO Bt. lett. A helyiségbérelti szerződés megkötésére a GASTRO-ORIGO Bt-vel 2007. október 29. napján a 317/2007. ügyszámú közjegyzői okiratba foglaltnak került sor.

A GASTRO-ORIGO Bt. a helyiséget teljes körűen, a műemléki előírásoknak megfelelően felújította, így kérelmére a helyiségbérelti szerződés a 92/2012. (IV.26.) Kt. számú határozat alapján 2012. június 27. napján meghosszabbításra került 2017. július 31-ig tartó határozott időre 5 év előbérleti jog kikötése mellett.

A bérlő élt előbérleti jogával, így a bérleti jogviszony 2017. május 29. napján további 5 évre, 2022. július 31. napjáig meghosszabbításra került.

A GASTRO-ORIGO Bt. 2022. május 4. napján a helyiségbérelti szerződés meghosszabbítását kérte. Kérelméhez csatolta a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre az igazolások kiállítása napjával tartozása nincs.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (továbbiakban: GAMESZ) 2022. június 03. napján kelt igazolása szerint a bérleményre a bérlőnek 2022. május 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozása nincs.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 26. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségben vendéglátó tevékenység zajlik, utcai bejáratú, kirakat nélküli, rendben tartott bérlemény.

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 helyiségbérelti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre. A határozott idejű helyiségbérelti jogviszony időtartama - a Lakásrendeletben meghatározott kivételekkel - legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet módosításáról szóló 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdését oly módon, hogy ha a helyiségbérelti 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 lakásbérelti 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 Tárnok utca 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, azaz 3.963.114.- Ft + ÁFA/év, azaz 330.260.- Ft/hó + ÁFA összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 316.591.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 402.071.- Ft. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérleti díj kb. 4%-kal alacsonyabb, mint a képviselő-testületi határozatok alapján kiszámított bérleti díj, valamint a bérlemény 6 m² alapterületű pincszinti helyisége nehezen megközelíthető és kizárólag raktározásra használható, javasolt a bérleti díjat kizárólag a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelni.

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, Tárnok u. 14. 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 a GASTRO-ORIGO Vendéglátó és Szervező Betéti Társasággal (rövidített elnevezés: GASTRO-ORIGO Bt., székhelye: 1014 Budapest, Tárnok u. 14., Cg.01-06-742879, adószám: 21039881-2-41, képviseli: Vass Tibor vezető tisztségviselő) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6506 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 14. szám alatti ingatlanban található, 79 m² alapterületű helyiségre

2022. augusztus 01. napjától 2024. július 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időre bérleti szerződést kössön, a jelen határozatban foglalt feltételekkel, vendéglátás és ahhoz kapcsolódó raktározás céljára.

A helyiségbérleti díj összege 316.591.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 402.071.- 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 GASTRO-ORIGO Bt. bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A GASTRO-ORIGO Bt-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/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 „.....”