



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. szeptember 27-i rendes ülésére
a 1015 Budapest, Fiáth János u. 8. földszint 1. 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
aljegyző

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 13996/0/A/4 hrsz-ú, 1015 Budapest, Fiáth János u. 8. földszint 1. szám alatti, 37 m² alapterületű, utcai bejárattal rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség (Macskakő Kávézó & Pub).

A VÁRALJA Vendéglátó Betéti Társaság (rövidített név: VÁRALJA BT., Cg.01-06-116708, székhely: 1021 Budapest, Budakeszi út 37/B. 2. em. 1., adószám: 28290795-2-41, képviseli: Szóts Dávid András ügyvezető) 1992. szeptember 30. napján határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a Fővárosi XII-I. kerület Ingatlankezelő Vállalattal teázó-kávézó-drink bár céljára.

2015. augusztus 5. napján a VÁRALJA BT. és Tőkés Máté egyéni vállalkozó bejelentették, hogy a helyiséget a továbbiakban bérlőtársi jogviszonyban kívánják folytatni, melyhez a Polgármester 2015. szeptember 2. napján kelt III-22657-7/2015. ügyiratszámú döntésével hozzájárult. A bérlet időtartamát 2020. szeptember 30. napjáig határozta meg. A helyiségbérleti szerződés megkötésére 2015. október 26. napján került sor.

A VÁRALJA BT. 2016. április 19. napján bejelentette a bérlőtárssal való szétválását és kérte, hogy a továbbiakban egyedüli bérlőként köthesse meg a bérleményre a helyiségbérleti szerződést. A Polgármester a 2016. április 28. napján kelt BDV/11695-2/2016. ügyiratszámú határozatával hozzájárult a bérlőtársi szerződés megszüntetéséhez, és a helyiségbérleti szerződés módosításához. A helyiségbérleti szerződés 2016. május 11. napján került megkötésre 2020. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra vendéglátó tevékenység céljára.

A bérlő kérelmére a Polgármester a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján gyakorolt hatáskörében eljárva a 123/2020. (XII.1.) polgármesteri határozatával hozzájárult a bérleti szerződés 2022. szeptember 30. napjáig történő meghosszabbításához, a helyiségbérleti szerződés 2020. december 11. napján aláírásra került.

A helyiségbérleti szerződésekben a helyiség alapterülete tévesen 34 m², az ingatlan-nyilvántartás szerint 37 m².

A VÁRALJA BT. képviselője 2022. augusztus 16. napján a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítását kérte.

A VÁRALJA BT. hiánypótlás keretében benyújtotta a Díjbeszedő Holding Zrt., valamint az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. közüzemi igazolásait arról, hogy a helyiségre a szolgáltatók tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. szeptember 15. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. augusztus 31. nappal tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2022. április 20. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség földszinti, utcai bejáratú, kirakat nélküli, rendben tartott bérlemény, melyben vendéglátó tevékenység zajlik.

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 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 Fiáth János utca normál forgalmú 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 – 30.068.- Ft/m²/év + ÁFA, 1.112.516.- Ft + ÁFA/év, azaz 92.710.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 117.742.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 87.291.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 110.860.- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a helyiség bérbeadásával az Önkormányzat bevételhez jut.

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 1015 Budapest, Fiáth János u. 8. földszint 1. 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 VÁRALJA Vendéglátó Betéti Társaság (rövidített név: VÁRALJA BT., Cg.01-06-116708, székhely: 1021 Budapest, Budakeszi út 37/B. 2. em. 1., adószám: 28290795-2-41, képviseli: Szóts Dávid András ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 13996/0/A/4 hrsz-ú, 1015 Budapest, Fiáth János u. 8. földszint 1. szám alatti, 37 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. október 01. napjától 2024. szeptember 30. napjáig

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

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 87.291.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 110.860.- Ft/hó, 2023. január 01. napjától 92.710.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 117.742.- 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 növekszik.

A közüzemi díjakat a VÁRALJA BT. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A VÁRALJA BT-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor a helyiségre az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”