



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. szeptember 27--i rendes 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
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 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 bérbeadói 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 jogosítványai 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 Tulajdonosi Bizottság a kérelmet a 2022. június 12-i ülésén megtárgyalta és a 151/2022. (VI. 21.) TB határozata alapján döntött a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról 2027. április 30. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra bérletviszony létesítése mellett akként, hogy a bérleti díj 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, továbbá 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 kijelölt bérletviszonyok az Önkormányzat által elkészített, aláírt és részükre megküldött helyiségbérleti szerződést nem írták alá, a CBA-Budavár Kft. képviselője 2022. július 26. napján észrevételt terjesztett elő. Álláspontja szerint a szerződésben rögzített bérleti díj és annak évenkénti emelése nem egyezik a Lakásrendelet módosításáról szóló 11/2022. (VI.2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított Lakásrendelet 77. § (3) bekezdésével, mely értelmezésük szerint a KSH infláció + 20%-os emelés nem évenkénti, hanem a bérleti szerződés meghosszabbításakor egyszeri lehetőség. Kéri felülvizsgálni a bérleti díj számítását, mert ez a mértékű költségnövekedés a közterület foglalási díjnövekedés és az Önkormányzattól független egyéb költség növekedés mellett ellehetetleníti a vállalkozás vendéglátóipari működését.

2022. augusztus 5. napján elektronikus úton küldött válaszukban tájékoztattuk a CBA-Budavár Kft-t álláspontunkról és arról, hogy a kijelölt bérletviszonyok együttesen aláírt kérelmét, annak benyújtását követően a T. Bizottság elé terjesztjük.

A kijelölt bérletviszonyok 2022. augusztus 22. napján közös kérelmüket előterjesztették, melyben a határozat felülvizsgálatát kérték a fentiekben részletezett indokokkal és azzal a kiegészítéssel, hogy természetesen a felek közös megállapodása alapján meg lehet állapodni a bérleti díj összegében, azonban az alábbi köztudomású tényekre tekintettel a T. Bizottság által elfogadott határozat szerinti bérleti díj kitermelhetetlen:

- a COVID19 világjárvány 2 éve tartó hatása, mely a vendéglátóhelyiségek leépülését, továbbá nagy részének csődjét és bezárását eredményezte a forgalom nagy fokú visszaesése, illetve a zárás időtartama alatti elmaradása okán;
- az importált áruk HUF/USD árfolyamon illetve HUF/EUR árfolyamon történő beszerzése a forint gyengülése okán jelentős kiadás növekedést ért el;
- az elektromos áram és a földgáz árának sokszorozódása szerint a kiadásaik jelentős növekedését okozták, a bevételeik jelentős mértékű csökkenése mellett;

- az üzemanyag árak közel megduplázódtak, ami minden kiadásukat befolyásolt;
- a munkaerő helyzete, megtartása a vendéglátó szektorban bizonytalan, a jövő benne a COVID alfajainak és újabb világvárványok (pl. majomhimlő) felbukkanása ezt ugyancsak fokozza;
- kiemelt turisztikai helyként történő besorolása ellenére ma is csak korlátozottan látogatható a Budai Vár, a turizmus pedig vendéglátásuk alapköve;
- a pályázati kérelmükben jelzett 50-60 millió forintos beruházás növeli az ingatlan értékét.

Kérik, hogy a 20%-os emelés ne évente, hanem csak a bérleti szerződés aláírásakor kerüljön alkalmazásra, 2023. január 1-től pedig a bérleti díj kizárólag a KSH által közzétett, előző évi infláció mértékével növekedjen.

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 mindenkor 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, azaz több mint 50%-kal kevesebb, mint a képviselő-testületi határozatok szerint számított díj.

A GAMESZ által 2022. szeptember 9. napján kiállított igazolás szerint a helyiségre 2022. augusztus 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete a 197/2012. (X. 25.) Kt. sz. határozatával a bérlő értéknövelő beruházására tekintettel hozzájárult a Dísz Tér Kft. által bérelt Dísz tér 8. szám alatti helyiség bérleti díjának 50%-os csökkentéséhez 2012. november 01-től 2014. június 30-ig, ha a bérlő lemond minden további - az értéknövelő beruházások megtérítésével kapcsolatos - bérbeszámítási igényéről.

A havi alapterületi díj összege a 2013. november 13. napján 2017. április 30. napjáig kötött bérleti szerződésben 966.407.- Ft + ÁFA összegben került meghatározásra, a szerződésben a felek 5 év előbérleti jogot kötöttek ki. Az előbérleti jog alapján 2017. május 26-án 2022. április 30. napjáig terjedő időszakra kötött bérleti szerződés szerint a helyiség havi bérleti díja 883.400.- Ft + ÁFA.

A koronavírus-világjárvány okozta veszteségek enyhítése, a helyi vállalkozások megsegítése céljából az Önkormányzat 3 alkalommal biztosított bérleti díj kedvezményt a hozzá forduló helyiségbérlők számára. A CBA-Budavár Kft. 2020. július 21. napján kelt tulajdonosi hozzájárulással kedvezményes bérleti díjat kapott az igazolt zárvatartás idejére, de legfeljebb 3 hónapra (50.- Ft/m²/hó - minimum 10.000.- Ft/hó). A 2021. február 5-én kelt tulajdonosi hozzájárulással a Polgármester a 118/2020. (XII. 1.) polgármesteri határozat alapján hozzájárult a bruttó havi bérleti díj 80%-kal történő csökkentéséhez

2020. november 4-től számított 3 hónapra. És végül 2021. december 17-én a 99/2021. (IX. 30.) és az azt módosító 206/2021. (XI. 25.) önkormányzati határozatok alapján a CBA-Budavár Kft. 2021. december 1-től 2022. március 31-ig esedékes nettó bérleti díjra 50%-ban kedvezményben részesült.

A kijelölt bérlőtársak általi azon hivatkozás, mely szerint a Lakásrendelet módosításáról szóló 11/2022. (VI.2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján a KSH infláció + 20%-os emelés nem évenkénti, hanem a bérleti szerződés meghosszabbításakor egyszeri lehetőség, téves. A Lakásrendelet hivatkozott módosításának oka az volt, hogy a Lakásrendelet jelenleg - 2022. december 31. napjáig - hatályos 77. § (3)-(4) bekezdései szerint:

„(3) 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 az évi 10%-ot ne haladja meg.

(4) A helyiségbérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.”

A helyiségbérleti szerződések meghosszabbítása iránti kérelmek elbírálása során egyértelműen látható, hogy azon helyiségbérleti jogviszonyok esetében, melyek a 2017-ben elfogadott és módosított képviselő-testületi határozatok előtt jöttek létre, vagy kerültek meghosszabbításra, a bérleti díj összege messze elmarad a fentiekben nevesített Kt. határozatok szerint számított bérleti díj összegétől. Ugyanakkor az új helyiségbérleti szerződéseknél a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján alkalmazandó valorizációs kikötés, azaz az éves fogyasztói árindex mértékével történő növelés adott esetben meghaladhatja a jelenlegi 10%-os emelési korlátot, ezért került sor a 76. § (3) bekezdésének módosítására, mely szintén az inflációs kikötéshez és a korábbi 10%-os emelési korláthoz hasonlóan, évenkénti emelést jelent.

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

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,
bérlőtársi jogviszony létesítéséről**

A.

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 Budapest I. kerület, belterület 6512/0/A/3 hrsz-ú, természetben 1014 Budapest, Dísz tér 8. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában hozott 151/2022. (VI. 21.) TB határozatát módosítja és 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., adószám: 14149328-2-41, képviseli: Józsa Csaba ügyvezető) 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., adószám: 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 bérletársi jogviszonyban

2022. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig

terjedő 2 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 929.247.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.180.144.-Ft/hó, azzal, hogy a Gasztró Dísz tér Kft. és a CBA-Budavár Kft. bérletársak elfogadják, hogy a helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül a Lakásrendelet 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított 77. § (3) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján 2023. március 1. napján a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal, 2024. március 1. napján pedig kizárólag a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A Gasztró Dísz tér Kft. és a CBA-Budavár Kft. a közüzemi díjakat közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Gasztró Dísz tér Kft. és a CBA-Budavár Kft. a bérleti szerződés megkötéséig igazolni köteles, hogy a helyiségre a szerződéskötésig közüzemi díjtartozás nincs, továbbá a Gasztró Dísz tér Kft.-nek és a CBA-Budavár Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, valamint késedelmi kamattartozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

B.

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 Budapest I. kerület, belterület 6512/0/A/3 hrsz-ú, természetben 1014 Budapest, Dísz tér 8. szám alatti helyiség bérbeadása

tárgyában hozott 151/2022. (VI. 21.) TB határozatát módosítja és 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., adószám: 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., adószám: 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 929.247.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.180.144.-Ft/hó, azzal, hogy 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 10%-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. és a CBA-Budavár Kft. a bérleti szerződés megkötéséig igazolni köteles, hogy a helyiségre a szerződéskötésig közüzemi díjtarozás nincs, továbbá a Gasztro Dísz tér Kft.-nek és a CBA-Budavár Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótarozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, valamint késedelmi kamattarozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztarozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”