



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. szeptember 27-i rendes ülésére
a 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti helyiségre
fennálló bérleti szerződés módosításáról

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 6671 hrsz-ú, 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti ingatlanban található, földszinti, 40 m² alapterületű, utcai bejáráttal és kirakattal rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség (fagylaltozó).

A helyiséget a TIMPANON Kereskedelmi Betéti Társaság (rövidített név: TIMPANON Bt., Cg.01-06-114705, székhely: 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. fszt. 1., adószám: 28220493-2-41, képviseli: Somossy József üzletvezetésre jogosult tag önállóan és Klug-Somossy Dóra cégvezető önállóan) vette bérbe az 1992. március 16. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján kereskedelmi tevékenység céljára.

A felek a bérleti szerződést 2011. november 28. napján az Önkormányzat kezdeményezésére 2016. november 30. napjáig terjedő 5 év határozott időre módosították.

A bérlő kérelmére a Polgármester 2011. december 9. napján kelt, III-34820/11/2011. ügyiratszámú nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a helyiségben folytatott tevékenységét módosítsa, kereskedelmi tevékenységről fagylaltozóra. A bérleti szerződés ennek megfelelően 2012. január 9. napján módosításra került.

A bérlő 2012. szeptember 30. napján bejelentette, hogy az üzlete szezonális jellegű, a téli hónapokban zárva tartaná, ezért a bérleti szerződést akként kívánta módosíttatni, hogy a bérleti díjat minden év novemberétől április 30-ig 50%-ban, és minden év májusától október 31-ig pedig a bérleti díj 150%-ában kívánta megfizetni. A Polgármester 2012. október 18. napján kelt, III-2460/3/2012. ügyiratszámú

döntésével a bérleti díj fizetését akként engedélyezte módosítani, hogy november 1-től április 30-ig a bérleti díj 50%-át, május 1-től október 31-ig a bérleti díj 100%-át fizesse bérlő.

A bérlő kérelmére a 188/2016. (XII. 15.) Kt. sz. határozattal a bérleti szerződés további 5 év időtartamra meghosszabbítása került oly módon, hogy a bérlőnek minden év november 1-től április 30-ig a bérleti díj 50%-át, május 1-től október 31-ig a bérleti díj 100%-át kell megfizetni. A bérleti szerződés 2017. január 23-án aláírásra került 2021. november 30-ig tartó határozott időtartamra vendéglátó tevékenység (fagylaltozó) céljára.

A bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság a 96/2021. (XI. 23.) TB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a TIMPANON Kereskedelmi Bt. a helyiségre 2021. december 1. napjától 2023. november 30. napjáig terjedő 2 év határozott időtartamra szerződést kössön akként, hogy bérlő a bérleményre minden év november 1-től április 30-ig a bérleti díj 50%-át, május 1-től október 31-ig a bérleti díj 100%-át kell fizetnie az éves fogyasztói árindex mértékének emelkedésével. A bérleményben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység (fagylaltozó). A szerződés 2021. november 30. napján aláírásra került.

A bérlő 2022. március 29-én, majd a kérelem pontosítása érdekében felhívásra 2022. májusában kérte a szerződésének 5 évre történő meghosszabbítását. Indokaként előadta, hogy a helyiségben az elmúlt években teljes felújítást végeztetett, festést, mázolászt 650.000.- Ft értékben, mészke márvány padló felcsiszolást 300.000.- Ft értékben, víz- és csatorna hálózat felújítását, vízóra bekötését 400.000.- Ft értékben, önálló elektromos hálózat bekötését a Szentháromság utcából, az épület tűzbiztonsági főkapcsolójának kiépítését 950.000.- Ft értékben, főbejárati ajtó és beltéri nyílászáró újragyártását 550.000.- Ft értékben, az üzlethez tartozó WC- mosdó kifestését és szaniterek cseréjét 350.000.-Ft értékben. Továbbá kérte, hogy az üzletet éves nyitva tartásban működtethesse a továbbiakban, ezért lemond a téli 6 hónapra nyújtott 50%-os bérleti díj kedvezményéről.

A bérlő hiánypótlás keretében benyújtotta a ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt., valamint a Díjbeszedő Holding Zrt. igazolásait, melyek szerint a helyiségre közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai által 2022. április 19. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap alapján a helyiségben fagylaltozó üzemel, a helyiség rendben tartott.

A GAMESZ 2022. szeptember 9. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. augusztus 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamattartozás 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) 76. § (5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„76. § (5) A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, vagy
b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.”

A bérlő a korábban elvégzett munkálatokhoz tulajdonosi hozzájárulást nem kért, számlákat külön felhívásra sem csatolt, továbbá a megnevezett munkák részben karbantartás jellegűek.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a bérlő a szerződés módosításával egész évben a bérleti díj 100%-át fizeti, mely az Önkormányzat számára bevétel növekedést eredményez.

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

1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti helyiségre fennálló bérleti szerződés módosításáról

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 **hozzájárul** ahhoz, hogy a TIMPANON Kereskedelmi Betéti Társaság (rövidített név: TIMPANON Bt., Cg.01-06-114705, székhely: 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. fszt. 1., adószám: 28220493-2-41, képviseli: Somossy József üzletvezetésre jogosult tag önálló és Klug-Somossy Dóra cégvezető önállóan) bérlő a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6671 hrsz-ú, 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti ingatlanban található, földszinti, 40 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2021. november 30. napján 2023. november 30. napjáig terjedő 2 év határozott időtartamra kötött bérleti szerződés 1.2. pontját a bérleti szerződés egyéb rendelkezéseinek változatlanul hagyása mellett, a folyamatos, egész évben történő nyitva tartásra tekintettel oly módon módosítsa, hogy a bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a helyiségbérleti díj 100%-át fizeti.

Határidő: 2022. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”