



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Képviselő-testület

2022. november 24-i rendes ülésére

a 1011 Budapest, Fő utca 22. szám alatti ingatlanrész bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés
készítéséért felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 14292/1 hrsz-ú, természetben 1011 Budapest Fő utca 22. szám alatti, 607 m² földterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan 2022. szeptember 29. napján készített felmérés szerinti 523 m² területű részén (kerthelyiség) és az ingatlanhoz tartozó 50 m² alapterületű pincehelyiségben (tároló), valamint az ingatlannal szomszédos, 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, mindösszesen 149 m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportban a Pavillon de Paris étterem működik.

A helyiség és az ingatlanrész bérlője 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 JPRJ Invest Kft. a Fő u. 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2024. február 29. napjáig tartó határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik.

Az ingatlanrészre 2007. május 21. napján 2010. szeptember 30-ig terjedő határozott időtartamra kötött bérleti szerződésbe a JPRJ Invest Kft. jogutódként belépett, a jogutódlásra tekintettel a bérleti szerződés módosítás aláírására 2010. május 26. napján került sor.

A bérleti szerződés a Tulajdonosi Bizottság 83/2010. (IX. 8.) TB számú határozata alapján 5 + 5 évre meghosszabbításra került, vendéglátóipari és kulturális tevékenység céljára. A fizetendő bérleti díj május 1-től szeptember 30-ig 700.000.- Ft + ÁFA, október 1-től április 30-ig 60.000.- Ft + ÁFA. A bérleti szerződést a felek 2015. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időre 2010. szeptember 13-án kötötték meg.

A bérleti szerződés 2015. szeptember 30-án lejárt, a bérleti jogviszony a volt bérlő tartozása miatt meghosszabbításra nem került.

Hosszas egyeztetéseket követően a JPRJ Invest Kft. a 2015. október 1. napjától 2018. március 31. napjáig fennálló 10.482.942.- Ft összegű használati díj tartozását megfizette, így vele az Önkormányzat 2018. április 13. napján 2018. április 1-től 2020. szeptember 30-ig terjedő határozott időre szóló bérleti szerződés kötött. A bérleti szerződés szerint a bérleti díj május 1-től szeptember 30-ig havi 712.657.- Ft + ÁFA, október 1-től április 30-ig havi 61.085.- Ft + ÁFA, azzal, hogy a bérleti díj minden év január 1. napjától, évente a midenkori jegybanki alapkamat mértékével szerződésmódosítás nélkül emelkedik. A bérleti jogviszony a 2020. november 11. napján kötött bérleti szerződéssel 2022. szeptember 30. napjáig meghosszabbításra került.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a bérleti szerződésekben az ingatlanrész 500 m² területtel szerepelt. A 2022. szeptember 29-i helyszíni szemle során a CITY-FORM 2000 KFT szakértője rögzítette, hogy a terület 523 m², melyhez alépitményként a kert DNY-i oldalán egy földfelszín alatti, gyenge műszaki állapotú boltíves 50 m² alapterületű pince/tároló tartozik.

A JPRJ Invest Kft. 2022. szeptember 06. napján kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés meghosszabbítása iránt. Kérelmében előadta, hogy a Pavillon de Paris étterem francia konyhájával több, mint 28 éve a francia-magyar kulturális élet része, amelyet a Francia Intézet, a francia könyvesbolt és a Pavillon de Paris étterem (korábbi nevén: Jardin de Paris) alkot. A járványhelyzet és az energiaválság okozta nehézségek ellenére is bíznak abban, hogy éttermüket szeretik a vendégek és van helye a budapesti vendéglátás palettáján továbbra is. Mindent megtesznek, hogy az üzlet hosszú távon tovább üzemelhessen, amint a korlátozások megengedik azt.

A JPRJ Invest Kft. felhívásra csatolta az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. nullás igazolását, valamint bizonylatot arról, hogy 2022. augusztus 30-án az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. részére utalt 744.088.- Ft-ot, így a bérleti szerződés meghosszabbítása esetén a JPRJ Invest Kft-nek a szerződéskötésig be kell nyújtani a közüzemi szolgáltató igazolását arról, hogy az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanra, ingatlanokra tartozása nem áll fenn.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai 2022. május 4. napján a bérleményben ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint az ingatlanrészben a helyiségcsoporttal együtt vendéglátó és raktározási tevékenység zajlik.

A GAMESZ igazolása alapján a JPRJ Invest Kft-nek az ingatlanrészre 2022. október 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozása nem áll fenn.

A kerthelyiség 2022. évi havi bérleti díja:

május 1-től szeptember 30-ig havi 742.957 + ÁFA, azaz bruttó 943.555.-Ft,

október 1-től április 30-ig havi 63.682.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 80.876.- Ft.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdésének a) pontja szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. A 10. § (4) bekezdése alapján a vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően kell megállapítani.

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése alapján az üzleti vagyonnak a tulajdonjogát nem érintő hasznosításáról 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

A CITY-FORM 2000 KFT szakértője által a 2022. 09. 29. napján megtartott helyszíni szemle alapján 2022. november 16-i fordulónappal készített szakértői véleményében a 1011 Budapest, Fő u. 22. szám alatti beépítetlen ingatlan forgalmi értékét 325.600.000.- Ft összegben határozta meg, így az ingatlanrész hasznosításáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, az ingatlanrész bérbeadása bevételt eredményez az Önkormányzatnak.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testületi ülés nyilvános. Az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022. (...) Kt. határozata

a 1011 Budapest, Fő utca 22. szám alatti ingatlanrész bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

hozzájárul

ahhoz, hogy a JPRJ Invest Vendéglátó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: JPRJ Invest Kft., Cg.: 01-09-939023, székhely: 1011 Budapest, Fő utca 20, adószám: 22687858-2-41,

képviseli: Keresztes István Ferenc ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14292/1 hrsz-ú, természetben 1011 Budapest, Fő utca 22. szám alatti, 607 m² földterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 523 m² földterületű részére és az ahhoz tartozó 50 m² alapterületű pinceszinti tárolóra

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

terjedő 2 év határozott időtartamra, vendéglátó és raktározási tevékenység céljára bérleti szerződést köt a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege május 1-től szeptember 30-ig 742.957.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 943.555.- Ft/hó, október 1-től április 30-ig 63.682.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 80.876.- Ft/hó, azzal, hogy a bérleti díj összege 2023. március 01. napjától minden évben a bérleti szerződés módosítása nélkül a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértéke szerint emelkedik.

A JPRJ Invest Kft. a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

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

A JPRJ Invest Kft. a bérleti szerződés megkötéséig igazolni köteles, hogy az ingatlanra közüzemi díjtartozása nem áll fenn, valamint a JPRJ Invest Kft-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. november „.....”