



**BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. június 22-i rendes ülésére
a 1016 Budapest, Mészáros u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre
benyújtott vételi kérelemről

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

Az előterjesztés
készítéséért felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző
Vagyonhasznosítási Iroda

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
elnök

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7541/0/A/5 hrsz-ú, 1016 Budapest, Mészáros u. 2. szám alatti, földszinti, utcai, 21 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint műterem megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: Helyiség).

A Helyiséget magában foglaló Budapest I. kerület, Mészáros u. 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7541 hrsz-ú ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján műemléki környezet és régészeti lelőhely jogi jellegű.

A Helyiséget a GASTRO PEPE Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: GASTRO PEPE Kft., Cg.13-09-131069, székhely: 2040 Budaörs, Gyár utca 2., adószám: 14883626-2-13, képviseli: Faragó Tibor ügyvezető) bérlő.

A bérlő a Helyiség bérelti jogát az Önkormányzat által az 55/2021. (X. 19.) TB határozattal kiírt nyilvános pályázat útján nyerte el az 57/2022. (III. 22.) TB határozat alapján, 2027. április 27. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra, kereskedelmi tevékenység, delicatesse működtetése céljára, 81.234.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 103.167.- Ft/hó bérleti díj mellett.

A bérlő a pályázat során megfizette a 267.570.- Ft összegű pályázati biztosítékot - amely a 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű óvadék részeként beszámításra került -, valamint az óvadék beszámítás után fennmaradó részét, azaz 41.932.- Ft-ot. A 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező 309.502.- Ft összegű óvadék jelenleg is rendelkezésre áll.

A helyiségbérleti szerződés 2022. április 27. napján került aláírásra.

A bérlő és Bokányi Mária 2023. január 10. napján közös kérelmet terjesztettek elő, melyben előadták, hogy a Helyiség 2017. júliusa óta üresen állt, korábban a GREEN TRAVEL utazási irodája működött benne. A GASTRO PEPE Kft. bérlő a helyiségbérleti szerződés megkötését követően a háború okozta válság miatt az üzletet nem nyitotta meg. Bokányi Mária, a szomszéd üzlet tulajdonosa nagy anyagi ráfordítást igénylő, mindenre kiterjedő generális felújítást végzett a saját üzletében, a felújítás befejezését követően azonban ingatlan az önkormányzati helyiség irányából több alkalommal is beázott a strang és a '30-as évekbeli elavult vízvezeték miatt. Bokányi Mária az önkormányzati helyiséggel szeretné bővíteni kisméretű üzlethelyiségét, amit ugyanolyan igényesen szeretne kialakítani, mint a saját üzletét.

A fentiek alapján a GASTRO PEPE Kft. bérlő hajlandó az önkormányzati helyiség bérleti jogát átruházni, mellyel Bokányi Mária élni kíván abban az esetben, ha bérlőként rövid időn belül meg tudja vásárolni az önkormányzati helyiséget falszomszédos üzlethelyiségének bővítésére.

A GASTRO PEPE Kft. bérlő, mint bérleti jog átruházó és Bokányi Mária, mint bérleti jog átvevő 2023. március 23. napján benyújtotta az egymással 2023. március 23. napján, a bérleti jog átruházása tárgyában kötött megállapodást, melyben a felek megállapodtak abban, hogy a GASTRO PEPE Kft. a Helyiségre 2022. április 27. napján kötött határozott idejű bérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogát átadja, Bokányi Mária pedig azt a Bérbeadó Önkormányzat hozzájárulásával átveszi. A bérleti jog átvevő a megállapodásban kötelezettséget vállalt arra, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 81. § (1) bekezdésének megfelelően a helyiségben folytatott tevékenység nem lehet ellentétes a helyiség hasznosításának céljával, vállalta a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj összegének fizetését, valamint vállalta, hogy az Önkormányzat hozzájárulása esetén, az Önkormányzat által meghatározott időben és módon térítésként a bérlemény forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti. Bokányi Mária nyilatkozott továbbá arról, hogy a Helyiségben ingatlanközvetítő tevékenységet kíván folytatni, azt irodai célra kívánja használni.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága a Helyiség bérleti jogának átruházása iránt benyújtott kérelmet a 2023. március 27-én megtartott rendes ülésén megtárgyalta és a 87/2023. (III. 27.) MTB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a GASTRO PEPE Kft. bérleti jogát átruházza Bokányi Mária részére iroda, ingatlanközvetítő tevékenység céljára a határozatban foglalt feltételekkel. A határozat értelmében Bokányi Mária köteles a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül megkötni, ellenkező esetben a hozzájárulás a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. Bokányi Mária köteles a bérleti szerződés megkötéséig a Lakásrendelet 81. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a Helyiségnek a CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértő által 2023. február 03. napján készített szakvéleményben megállapított nettó

15.700.000.- Ft összegű forgalmi értéke 10%-át, azaz 1.570.000.- Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1.993.900.- Ft összeget térítésként az Önkormányzatnak megfizetni.

GASTRO PEPE Kft. és Bokányi Mária a határozatról szóló értesítést 2023. április 19-én vette át.

A GASTRO PEPE Kft. 2023. május 04. napján kérelmet nyújtott be a Helyiség megvásárlására vonatkozóan 15.700.000.-Ft + ÁFA összegben, mint vételáron. Kérelmében továbbá előadta, hogy a 2022-ben a gazdasági körülményekben bekövetkezett jelentős negatív gazdasági hatás a bérleti üzemeltetést olyan mértékben érintette, hogy a Helyiség hasznosításának koncepcióját újra kell alakítaniuk, ehhez külső finanszírozási forrást kell bevonni, így az üzlethelyiségben az eredményes gazdálkodást a Helyiség tulajdonba vonásával tudják megvalósítani.

A GASTRO PEPE Kft. és Bokányi Mária 2023. május 18. napján közös megkeresést terjesztettek elő, melyben előadták, hogy a 87/2023. (III. 27.) MTB határozatban szereplő Bérleti jog átruházási lehetőséggel nem kívánnak élni. Indoklásul előadták, hogy az üzletrész értékesítésének hiányában a bérleti jog átruházása az új bérlő számára nem teszi lehetővé a további tervezést, döntést az üzlethelyiség megvásárlására vonatkozóan és a 2012. 12. havi kérelemben szereplő „két üzlethelyiség összevonásai” lehetőséggel az üzlethelyisége bővítését.

A CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértője által 2023. február 03. napján készített szakvélemény szerint a Helyiség eladótérből, raktár- és mellékhelyiségekből áll, víz, csatorna és villany közművekkel rendelkezik, gáz nincs. A Helyiség eredeti belmagassága 3,6 m, mely jelenlegi kialakításában állmennyezzettel csökkentett. A Helyiség műszakilag és esztétikailag felújítást igényel. A szakértő a Helyiség forgalmi értékét 15.700.000.- Ft + ÁFA összegben határozta meg.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) Kt. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése alapján a helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről, továbbá eladásáról és egyéb módon történő elidegenítéséről (apportálásáról) a Polgármester kezdeményezésére a Képviselő-testület határoz.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 4.8.4. pontja alapján a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság kezdeményezi a helyiség elidegenítésre való kijelölését.

A Rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került, eladásra kijelölt helyiséget először a Magyar Államnak kell megvételre felajánlani. Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával nem él, a helyiséget a bérlőnek és a Fővárosi Önkormányzatnak egyidejűleg kell megvételre felajánlani (a továbbiakban: vásárlásra jogosultak). A Magyar Állam megkeresését mellőzni kell, amennyiben az eladásra kijelölt helyiség forgalmi értéke a bruttó 5 M Ft-ot nem éri el.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés a.) pontja alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 80%-a, ha a helyiséget a vásárlásra jogosult bérlő vásárolja meg. A 12. § (2) bekezdése értelmében ha a helyiséget bérleti joggal terhelt harmadik személy vásárolja meg, a vételár az üres helyiség forgalmi értékénél kevesebb nem lehet.

A 17. §-a határozza meg a vételár megfizetésének feltételeit, mely szerint ha a helyiséget a bérlő vásárolja meg, a vételárat – választása szerint – az alábbi feltételekkel teljesítheti:

- a) a szerződés megkötésekor a vételárat egyösszegben fizetik meg,
- b) a szerződés megkötésekor a vételár 60 %-ának megfizetése mellett legfeljebb 5 év részletfizetéssel, havonta egyenlő részletekben fizetik meg. Ez utóbbi esetben a rendelet 17. § (3) bekezdése alapján a fizetendő kamat mértéke évi 10%.

A 18. § (1) bekezdése alapján versenyeztetés útján történő elidegenítés, illetőleg a helyiségnek a 17. § (1) bekezdésben foglaltakon kívül eső, más személy általi megvásárlása esetén a vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, egyösszegben kell megfizetni.

A Helyiség elidegenítése nem javasolt, annak önkormányzati tulajdonban tartása és bérbeadás útján történő hasznosítása indokolt.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az 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 javaslatok elfogadására.

2. Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (...) önkormányzati határozata

a 1016 Budapest, Mészáros u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre benyújtott vételi kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat a tulajdonában álló és a

GASTRO PEPE Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: GASTRO PEPE Kft., Cg.13-09-131069, székhely: 2040 Budaörs, Gyár utca 2., adószám: 14883626-2-13, képviseli: Faragó Tibor ügyvezető) bérleményét képező Budapest I. kerület, belterület 7541/0/A/5 hrsz-ú, 1016 Budapest, Mészáros u. 2. szám alatti, 21 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegeníteni nem kívánja, azt a továbbiakban is bérbeadás útján hasznosítja.

Határidő: 2023. július 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: polgármester

Budapest, 2023. június „.....”