



BUDAPEST I. KERÜLET  
BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

**Előterjesztés**

**Budapest I. kerület Palota út 17. szám alatt nyilvántartott, Alagút tetején lévő étterem  
bérleti idejének meghosszabbításáról  
a Képviselő-testület 2019. december 12-i ülésére**

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

Az előterjesztést készítette:

Szeleczy Szilvia  
irodavezető

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

dr. Tarjányi Tamás  
jegyző

Az előterjesztést a képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest I. kerület Palota út 17. szám 7130 helyrajzi szám alatti ingatlanon az Alagút tető Krisztina körút felőli oldalán vendéglátó helyiség üzemel, „Manna lounge & étterem” néven.

A bérlő, Manna Event Kft. (Cégjegyzékszám: 01-09-271762, székhely: 1013 Budapest, Palota út 17. adószám: 25379471-2-41, képviselő: Maros Richárd Ferenc) határozott idejű bérleti szerződése 2019. augusztus 31-én lejárt, a bérlő kérte a bérleti szerződés bérleti időtartamának meghosszabbítását.

Az Alagút tetőn lévő 7130 hrsz. alatti ingatlan hasznosítására 2001-ben pályázati úton került kiírásra 1000 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA induló bérleti díjjal, azzal, hogy a pályázónak kell megtervezni, engedélyeztetni és kivitelezni a vendéglátó egységet.

A Redrock Bt. nyerte a pályázatot 1200 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA bérleti díjjal, 2002-ben 5 év határozott időre bérleti szerződést kötött az önkormányzattal 820 800 Ft/hó + ÁFA bérleti díj mellett (1 év bérleti díj mentességet kapott az engedélyezés és kivitelezés idejére). Az engedélyezés elhúzódása miatt a szerződés többször módosításra került.

Jogutódként az Elypse Kft. kötött bérleti szerződést 2005-ben. A szerződés szerint egész évben üzemel, de csak október 16-tól április 15-ig fizeti a 820 000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjat.

A Tulajdonosi Bizottság 10/2008. (II. 20.) TB határozata szerint az Elypse Kft.-nek 5 + 5 éves bérleti szerződésben január 1-től március 31-ig 429 167 Ft/hó + ÁFA, április 1-től október 31-ig 1 164 881 Ft/hó + ÁFA, november 1-től december 31-ig 429 167 Ft/hó + ÁFA bérleti díjat kell fizetnie. A bizottsági döntés alapján a bérleti szerződés 2008. június 11-én megkötésre került.

2009. június 25-én a Képviselő testület úgy döntött, hogy – tekintettel a gazdasági válság során a bérlő által felhalmozott 10 milliós tartozásra – megindította az összeg behajtásához szükséges eljárást, azonban párhuzamosan olyan megoldást keresett, mely egyrészt biztosítja a területen létrehozott étterem működését, továbbá a tartozás összege is maradéktalanul jóváírásra kerülhetett az Önkormányzatnál. Így a cég a felépítményt az Önkormányzat tulajdonába adta, melynek fejében az Önkormányzat elengedte a bérleti díj tartozását és egy kedvezményes (200 000 Ft/hó + ÁFA) bérleti díjért bérbe adta a felépítményes ingatlant az Elypse Kft. részére 5 évi + 5 év előbérleti időtartamra. A Képviselő testület döntésének megfelelően került megkötésre a bérleti szerződés 2009. augusztus 31-én, 2014. augusztus 31-ig terjedő határozott időre, 5 év előbérleti jog biztosítása mellett.

A bérleti jog átadást követően az Elypse Kft. helyett a Manna Event Kft. lett a bérlő a 2016. március 3-án kelt bérleti szerződés szerint, 255 413 Ft/hó + ÁFA bérleti díjjal (+ KSH fogyasztó árindex mértékével történő emelkedés), 2019. augusztus 31-ig terjedő határozott időre.

Jelenleg 269 942 Ft/hó + ÁFA bérleti díjat fizet. A bérlőnek sem bérleti díj tartozása, sem közüzemi díj tartozása nincs.

Tekintettel arra, hogy a kedvezményes bérleti konstrukció (felépítmény önkormányzat tulajdonába kerülése miatt) 2009-ben 5 + 5 évre szólt, így a 2019-től szóló újabb hosszabbítás bérleti díjánál ez már nem vehető figyelembe.

A kizárólagosan használt 684 m<sup>2</sup>-es területen 206 m<sup>2</sup>-es étterem, 94 m<sup>2</sup>-es kiszolgáló építmény áll, összesen 300 m<sup>2</sup>-es felépítmény, a további 384 m<sup>2</sup>-es terület teraszként, kiülőként, kertként kerül hasznosításra.

A felépítmény az önkormányzat tulajdonába került, így annak bérbeadását a 45/2017. (III. 23.) Kt. határozat 1. számú melléklete szabályozza.

A 300 m<sup>2</sup>-es felépítmény után fizetendő alap bérleti díj – tekintettel arra, hogy a helyiség a II. nagyforgalmú övezetbe tartozik, ahol az alap bérleti díj mértéke 39 770 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA – így az alap bérleti díj 994 250 Ft/hó + ÁFA (bruttó 1 262 697 Ft/hó) bérleti díjat kell a felépítmény után fizetnie.

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelete (vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdése alapján az üzleti vagyonnak a tulajdonjogát nem érintő hasznosításáról a Képviselő-testület dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön a helyiség ismételt bérbeadásával kapcsolatban.

### **Határozati javaslat**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2019. (XII. 12.) önkormányzati határozata

Budapest I. kerület Palota út 17. szám alatt nyilvántartott, Alagút tetején lévő étterem bérleti idejének meghosszabbításáról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy hozzájárul Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő, a Budapest I. kerület Palota út 17. szám 7130 helyrajzi szám alatti Manna Event Kft. által bérelt 300 m<sup>2</sup>-es vendéglátó helyiség bérleti szerződésének megkötéséről egy év határozott időtartamra, 2020. január 1-től 2020. december 31-ig, 994 250 Ft/hó + ÁFA (bruttó 1 262 697 Ft/hó) bérleti díj fizetése mellett.

Határidő: azonnal

Felelős: Váradiné Naszályi Márta polgármester (Műszaki Iroda útján)

Budapest, 2019. december 5.