



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5540
Fax: 346-5528

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. március 28-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában 14571/1/A/1
hrs.-ú Frankel Leó út 49. szám alatti üzlethelyiség bérbeadása

Készítette: dr. Mák Edvin helyiséggazdálkodási ügyintéző

Ügyiratszám: XV/17/2022

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi
üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek	Rendeltetés mód változtatás
14571/1/A/1 hrsz. Frankel L. út 49. „felülvizsgálat alatt” 22 m ² üzlethelyiség	Dolce Fantasia Kft.	cukrászda, kávézó	2022.03.02.	Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. A portál szerkezete felújítandó, kirakatként részben használható. A bejárati ajtó keskeny. Az ingatlan minden közművel rendelkezik, viszont a WC az udvarban van. Fűtése a ház központi gázkazánjáról biztosított. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. Az ingatlan mennyezetén futnak a ház fűtés csövei.	Bérleti díj: 45.000,- Ft+ ÁFA/hó Közös költség: 4.615,- Ft+ ÁFA/hó	a bérleti szerződés megkötésének feltétele a rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozat, vagy az az állásfoglalás, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges

				Az ingatlan egyetlen helyiségből áll, melyet szerelt falakkal osztottak több részre. Az ingatlan felújítandó. Az ingatlan előtt a Frankel Leó út felújított.		
--	--	--	--	--	--	--

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére kérelem érkezett, melyet követően az Immowell 2002 Kft. elkészítette a helyiség bérleti díjára vonatkozó értékbecslést. (1. melléklet - bérbevételi kérelem, 2. melléklet - bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértői vélemény).

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg a bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A döntésre a Vagyonrendelet 25. § (2) bekezdésének a) pontja a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak ad felhatalmazást.

Az ingatlan pályázónak történő bérbeadásáról a Bizottság már a 125/2021. (VI.21.) határozatában döntött, azonban a vírushelyzet okozta bizonytalanság miatt a pályázó nem kötötte meg a bérleti szerződést. A veszélyhelyzet enyhültével ismét megpályázta a helyiséget, hogy tevékenységét a területben is folytatni tudja.

A napirend tárgyában a határozatok meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javasatok

2/A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **bérbe adja** a tulajdonát képező 14571/1/A/1 hrsz., természetben 1023 Budapest, Frankel Leó út 49. „felülvizsgálat alatt” 22 m² üzlethelyiséget a Dolce Fantasia Kft. (székhely:1088 Budapest, József krt. 17., Cgj.: 01-09-203209 képviseli: Ajlouni Viktória)

részére határozatlan időre, cukrászda, kávézó céljára azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapotodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Dolce Fantasia Kft.-nek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és 357/2020.(XI.30.) képviselő-testületi határozatait, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. március 8-án elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: 45.000.- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.

A Vagyonrendelet 40. § (3) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a Dolce Fantasia Kft. benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben a Dolce Fantasia Kft. a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 90 nap

2.B/

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 14571/1/A/1 hrsz., 1023 Budapest, Frankel L. út 49. „felülvizsgálat alatt” 22 m² üzlethelyiséget a Dolce Fantasia Kft. (székhely: 1088 Budapest, József krt. 17., Cgj.: 01-09-203209 képviseli: Ajlouni Viktória) részére **nem adja bérbe**.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

Budapest, 2022. március 23.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Toók Gabriella
Osztályvezető

Mellékletek:

1. Bérbevételi kérelem
2. Tulajdoni lap
3. Értékbecslés

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Dolce Fantasia kft.
Lakeim:	Székhely: 1088 Bp. József krt. 17.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám: 01 09 203209
Telefonszám:	Adószám: 25158258-2-42
E-mail cím:	Képviselő neve: Ajlouni Viktória
	Telefonszám: [REDACTED]
	E-mail cím: dolcefantasiabp@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	Frankel Leó út 49. fsz. Üzlet 22nm
Helyrajzi szám:	14571/1/A/1

III. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:

Cukrászda, kávézó
H-V 12-19

IV. Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:

Cégünk 2015 óta van jelen a magyarországi piacon Dolce Fantasia Gelateria Italiana néven. Fő profilunk az eredeti olasz kézműves fagylalt és süteménykészítés, melyek mellé az évek során létrehoztuk olasz pörkölő üzemünkben a megfelelő krémességű és íz élményű kávékat. Termékeinket a több évtized alatt kidolgozott családi receptúra alapján készítjük hagyományos eljárással. Jelenleg 4 budapesti üzletünk van, melyeket a közeljövőben szeretnénk bővíteni másik 4 egységgel.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: 2022.03.01.

DOLCE FANTASIA KFT
1085 Budapest, ... 17
Állásfoglalás ... 242
OTP 1108001-... 151 00000000

Aláírás

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/125213/2022

2022.03.11

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14571/1/A/1 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Frankel Leó út 49. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

Üzlethelyiség	22	0 0	71/10000	Önkormányzat
---------------	----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 999954/1999/1999.03.31

2. bejegyző határozat: 500002/292/1997/97.07.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79156/3/1994/1992.03.19

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 200460/1/2002/97.05.09

törölő határozat: 200152/1/2002/00.10.26

Jelzálogjog 10 033 FT, azaz tízezer-harminchárom FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161986/1/2000/98.04.06

törölő határozat: 199184/1/2021/21.12.10

Jelzálogjog 16 722 FT, azaz tizenhat-ezer-hétvezárhatszázonkettő FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A 3. sz. melléklet az értébecslést végző cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános