



## ELŐTERJESZTÉS

### Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

**Tárgy:** Javaslat a Budapest, IV. kerület, Fóti út 68. szám alatti szolgáltatóházban található „Capri Pizza” étteremként üzemelő üzlethelyiségekre vonatkozóan 10 évre kötendő bérleti szerződés engedélyezéséről

<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2024. április 15.
<b>Előterjesztő:</b>	Czigler László alpolgármester
<b>Előterjesztést készítette:</b>	dr. Piros Judit vagyongazdálkodási osztályvezető
<b>Előterjesztés egyeztetve:</b>	dr. Pécsi Szilvia alpolgármesteri kabinetvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Moldván Tünde jegyző

### Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

A Budapest IV. ker. 75197/2 hrsz.-ú, természetben 1046 Budapest, Fóti út 68. szám alatti szolgáltatóház (a továbbiakban: Ingatlan) a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, amely az Önkormányzat és az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., adószám: 10804001-4-4; cégjegyzékszám: 01-10-042083, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató; a továbbiakban: UV Zrt.) fennálló Közszolgáltatási szerződés értelmében az UV Zrt. kezelésében van.

A PROFÁTÓ Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1047 Budapest, Attila u. 68., adószám: 12824469-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-705209, képviseli: Tóth Péter Róbert ügyvezető; a továbbiakban: Profátó Invest Kft. vagy Bérlő), mint bérlő, valamint az UV Zrt., mint bérbeadó között, a 650 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 db üzlethelyiségből álló Ingatlanban, 196 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozóan 2019. szeptember 1. napjától 2024. március 31. napjáig tartó időtartamra határozott idejű bérleti szerződés került megkötésre a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a 79/2018. (IX. 26.) GPEB határozatának felhatalmazás alapján.

A havi bérleti díj összege 313.600,- Ft + ÁFA.

A bérleményt a Profátó Invest Kft. az UV Zrt. hozzájárulásával a Capri Újpest Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1047 Budapest, Attila u. 68.; adószám: 27404232-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-388701) részére üzemeltetésbe adta. Az elmúlt 10 évben az itt működő Capri Újpest Étterem, Újpest gasztrotérképének egyik elismert helyszínévé vált. A bérlőnek elmaradt bérleti díj tartozása nincsen.

Bérlő 2022. szeptemberében kérelemmel fordult az UV Zrt.-hez, energetikai korszerűsítés céljával. Az Ingatlan energia hatékonyságának fokozása érdekében napelem és napkollektor telepítését tervezte. A kérelméhez csatolt műszaki dokumentációk és helyszínbemjárások alkalmával készült felmérések alapján az UV Zrt. – megalapozott szakmai és biztonsági szempontrendszer meghatározásával – 2022. október 5-én tulajdonosi hozzájárulást adott ki a beruházás elvégzésére. A beruházás értéke mintegy nettó 22 millió Ft volt. A beruházás során a lapostető Ingatlan tetőfelületének hibái is kijavításra

kerültek Bérló költségén, valamint telepítésre került 126 db napelem, 4 db napkollektor, valamint egy 750 l-es melegvíz tartály.

Bérló az elvégzett jelentős értékű energetikai korszerűsítési beruházások megtérülésének céljából kezdeményezte a határozott idejű bérleti szerződés 10 éves időtartamra történő megkötésére vonatkozó szándékát. A Bérlóval történt egyeztetések során megállapításra került, hogy a korábbi havi bérleti díj összege megemelésre fog kerülni.

2024. március 31. napjával az Ingatlanban egy üzlethelyiség megüresedett, amelyet az étterem, további bővítési szándékkal bérbe kíván venni. Ezáltal a Profátó Invest Kft. által bérelt terület nagysága 68 m<sup>2</sup>-es üzletrésszel bővül.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendeletének 7. § (2) és (2a) bekezdései alapján – tekintettel a megemelt bérleti díjra, valamint a Bérló által elvégzett jelentős értéknövelő beruházásra – kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy engedélyezni szíveskedjen 2024. május 1. napjától 2034. április 30. napjáig tartó 10 éves időtartamra a bérleti szerződés megkötését, további 68 m<sup>2</sup>-es nagyságú területtel kiegészítve (összesen 2 db üzlethelyiség).

Az induló bérleti díj összege 790.808,- Ft+ ÁFA, amely bérleti díj a bérleti jogviszony fennállása alatt évente egyszer, április elsejei időponttal az előző évi fogyasztói árindex növekedésének megfelelően egyoldalúan megemelésre kerül.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy döntsön az előterjesztés tárgyában az alábbi **alternatív határozati javaslatok** egyikének elfogadásával.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

#### **A) Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának ...../2024. (IV. ...) határozata a Budapest, IV. kerület, Fóti út 68. szám alatti szolgáltatóházban található „Capri Pizza” étteremként üzemelő üzlethelyiségekre vonatkozóan 10 évre kötendő bérleti szerződés engedélyezéséről**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, és úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a 1046 Budapest, Fóti út 68. szám alatti szolgáltatóházban 196 m<sup>2</sup> és 68 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségeknek a PROFÁTÓ Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1047 Budapest, Attila u. 68., cégjegyzékszám: 01-09-705209, adószám: 12824469-2-41; képviseli: Tóth Péter Róbert ügyvezető) 2024. május 1. napjától 2034. április 30. napjáig tartó bérleti szerződés megkötéséhez.
2. felhatalmazza az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., adószám: 10804001-4-4; cégjegyzékszám: 01-10-042083, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató) az 1. pont szerinti bérleti szerződés megkötésére, a szerződéskötéshez szükséges egyéb jognyilatkozatok megtételére.

**Felelős:** Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

**Határidő:**

1. pont esetében: azonnal
2. pont esetében: 2024. április 30.

**B) Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának ...../2024. (IV. ...) határozata a Budapest, IV. kerület, Fóti út 68. szám alatti szolgáltatóházban található „Capri Pizza” étteremként üzemelő üzlethelyiségekre vonatkozóan 10 évre kötendő bérleti szerződésről**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, és úgy dönt, hogy nem járul hozzá 1046 Budapest, Fóti út 68. szám alatti szolgáltatóházban 196 m<sup>2</sup> és 68 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségeknek a PROFÁTÓ Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1047 Budapest, Attila u. 68., adószám: 12824469-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-705209, képviseli: Tóth Péter Róbert ügyvezető) 2024. május 1. napjától 2034. április 30. napjáig tartó bérleti szerződés megkötéséhez.

**Felelős:** Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2024. április <sup>12</sup>.....

  
.....  
**Czigler László**



