



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. november 22-i rendes ülésére
a 1013 Budapest, Attila út 39. szám alatti helyiség
bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés
készítéséért felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

dr. Németh Mónika
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. Előterjesztés

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7145/2/A/2 hrsz-ú, 1012 Budapest, Attila út 39. szám alatti, 151 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint iroda megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség. A helyiség a társasházi alapító okirat és az annak alapjául szolgáló földszinti alaprajza alapján egy 97 m² alapterületű és egy 54 m² alapterületű helyiségcsoportból áll.

Az Önkormányzat 2017 szeptemberében és 2017 decemberében nyilvános pályázat útján hirdette meg a földszinti helyiséget, mindkét pályázat eredménytelenül zárult.

A Köztársasági Elnöki Hivatal (székhely: 1014 Budapest, Szent György tér 1., adószám: 15300021-2-41, ÁHTI: 033428, képviseli: Ekler Gergely főigazgató – a továbbiakban: KEH) kérésére a két eredménytelen pályázat után a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottsága a 93/2019. (VIII. 28.) PTJB sz. határozatával hozzájárult a Bp. I. Attila út 39. szám alatti 53 m²-es és 96 m²-es, földszinti, tárolásra alkalmas üres helyiségek KEH részére, raktározási funkcióra, 2019. október 1-től 2020. szeptember 31-ig ideiglenes jelleggel történő bérbeadásához. A helyiségbérleti szerződés 2019. szeptember 18. napján került megkötésre, a bérleti díj az 53 m²-es helyiség esetén 105.390.- Ft + Áfa/hó, a 96 m²-es helyiség esetén 190.896.- Ft + ÁFA/hó összeg volt, azzal, hogy a bérleti díj 2020. január 1. napjától, a tárgyév január 1-én érvényes jegybanki alapkamat mértékével szerződmódosítás nélkül emelkedik.

Tájékoztatom a tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a társasházi alapító okirattól eltérően (54 m² és 97 m²) a határozatban, illetve a helyiségbérleti szerződésben a raktárak alapterülete téves négyzetméterrel (53 m² és 96 m²) kerültek rögzítésre. A két helyiségcsoport jogilag az ingatlan-nyilvántartás szerint egy albetét képez 7145/2/A/2 hrsz. alatt, 151 m² alapterülettel.

A helyiségbérleti szerződés a 111/2020. (IX. 29.) TB határozat alapján 2022. szeptember 30. napjáig meghosszabbításra került, a helyiségbérleti szerződést a felek 2020. november 09. napján kötötték meg.

A KEH Gazdasági, Üzemeltetési és Műszaki Igazgatósága 2022. augusztus 3. napján érkezett megkeresésében a bérleti szerződés meghosszabbítását kérte. Kérelméhez csatolta Ekler Gergely hivatalvezető aláírási címpéldányát, majd hiánypótlás során 2022. szeptember 13-án benyújtotta a Budapesti Közművek FŐTÁV igazolását, amely igazolás alapján a KEH-nek lejárt esedékességű tartozása nincs.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ) nyilvántartása szerint a helyiségcsoportra 2022. október 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ munkatársai által 2022. augusztus 31. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap alapján a helyiségcsoportban raktározási tevékenység zajlik, beázás nyomai láthatók, egyébként a helyiség rendben tartott.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki határozott idejű bérleti szerződés alapján a helyiség bérlője, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti - és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi tartozása nincs.

A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre. A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a Lakásrendeletben meghatározott kivételekkel - legfeljebb öt év lehet.

A helyiség bérleti díja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján számítva:

Az Attila út nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 75%-kal csökken, ha a helyiség funkciója raktár, így a bérleti díj 10.033.- Ft/m² + ÁFA/év, azaz 1.514.983.- Ft + ÁFA/év, 126.249.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 160.336.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj az 54 m² alapterületű helyiségrész után 109.423.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 138.967.- Ft, a 97 m² alapterületű helyiségrész után 198.200.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 251.714.- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a helyiség bérbeadásával az Önkormányzat bevételhez jut.

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

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága .../2022. (...) TB határozata a 1013 Budapest, Attila út 39. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63.§ (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a Köztársasági Elnöki Hivatal (székhely: 1014 Budapest, Szent György tér 1., adószám: 15300021-2-41, ÁHTI: 033428, képviseli: Ekler Gergely főigazgató) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7145/2/A/2 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 39. szám alatti, mindösszesen 151 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre

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

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: raktározás.

A helyiségbérleti díj összege 307.623.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 390.681.- Ft/hó, melyből az 54 m² alapterületű helyiségrész havi bérleti díja 109.423.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 138.967.- Ft, a 97 m² alapterületű helyiségrész havi bérleti díja 198.200.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 251.714.- Ft.

A helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján minden évben a tárgyév március 1-jén a bérleti szerződés módosítása nélkül a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékévek növekszik.

A Köztársasági Elnöki Hivatal a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a Köztársasági Elnöki Hivatal közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Köztársasági Elnöki Hivatalnak a helyiségbérelti szerződés megkötésekor a helyiségre 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 „.....”