



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. november 22-i rendes ülésére
a 1015 Budapest, Hattyú u. 16. fszt. 2. 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 13951/0/A/6 hrsz-ú, 1015 Budapest, Hattyú u. 16. fszt. 2. szám alatti, a tulajdoni lap szerint 78 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, utcai bejáratral rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A "Forrás a vízhez" Kereskedelmi, Szolgáltató és Ügynöki Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: "Forrás a vízhez" Kft., Cg.01-09-736365, székhely: 1138 Budapest, Újpalotai út 6/c. IV. em. 7., adószám: 13460686-2-41, képviseli: Bőr Zoltán ügyvezető) a 2008. október 03. napján kötött bérleti szerződés alapján bérlőtársi jogviszonyban, majd a 2009. február 18. napján kelt, 2010. augusztus 31. napjáig tartó határozott idejű bérleti szerződéssel kizárólagos bérlőként bérlő a 1015 Budapest, Hattyú u. 16. fszt. 2. szám alatti helyiséget ruházati kiskereskedelmi tevékenység céljára.

A helyiségbérleti jogviszony 3 alkalommal – először 2015. augusztus 31-ig, majd 2020. augusztus 31-ig, végül 2022. augusztus 31-ig – meghosszabbításra került.

A helyiségbérleti szerződésekben a 1015 Budapest, Hattyú u. 16. fszt. 2. szám alatti helyiség alapterülete 47 m². A tulajdoni lapon szereplő és a bérleti szerződésekben rögzített alapterületi eltérés tisztázása érdekében a Vagyonhasznosítási Iroda helyszíni szemlén vett részt, melynek során megállapítást nyert, hogy a helyiség tényleges alapterülete a tulajdoni lapon és a bérleti szerződésben

feltüntetett adatoktól egyaránt eltérően, a 2010. január hónapban készített felmérési tervnek megfelelően 50,34 m².

A "Forrás a vízhez" Kft. képviselője, Bőr Zoltán ügyvezető 2022. július 4. napján benyújtott kérelmében a bérleti szerződés meghosszabbítását kérte. Kérelméhez csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt. igazolását, mely szerint a helyiségre víz- és csatornadíj tartozás nem áll fenn, valamint az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. igazolását, mely szerint a helyiségre a szolgáltató 15.636.- Ft összegű lejárt esedékességű tartozást tart nyilván, melynek megfizetését a „Forrás a vízhez” Kft. képviselője az előterjesztés elkészítéséig nem igazolt, így a helyiség bérbeadása esetén a szerződéskötés feltétele a nullás közüzemi igazolás benyújtása.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai által 2022. április 11. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a helyiségben – egybenyitva a Budapest I. kerület, belterület 13951/0/A/5 és 13951/0/A/7 hrsz-ú, a „Forrás a vízhez” Kft. által bérelt helyiségekkel együtt – kiskereskedelmi tevékenység zajlik.

A GAMESZ igazolása szerint a helyiségre 2022. október 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

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 Lakásrendelet módosításáról szóló 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdését oly módon, hogy ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg. A rendelkezés a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény alábbiakban idézett, 152. § (2) bekezdésére figyelemmel 2023. január 01. napján lép hatályba.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdése értelmében a 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. A 152. § (6) bekezdése értelmében az e § rendelkezéseit a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre kell alkalmazni.

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:

a Hattyú utca nagyforgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral - 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz - a ténylegesen mért (kerekítve) 50 m² alapterülettel számítva - 2.006.500.- Ft + ÁFA/év, 167.208.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 212.355.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 160.939.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 204.393.- 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 1015 Budapest, Hattyú u. 16. fszt. 2. 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 bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a "Forrás a vízhez" Kereskedelmi, Szolgáltató és Ügynöki Kft. (rövidített elnevezés: "Forrás a vízhez" Kft., Cg.01-09-736365, székhely: 1138 Budapest, Újpalotai út 6/c. IV. em. 7., adószám: 13460686-2-41, képviseli: Bőr Zoltán ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 13951/0/A/6 hrsz-ú, 1015 Budapest, Hattyú u. 16. fszt. 2. szám alatti, a tulajdoni lap szerint 78 m², a valóságban 50 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, utcai bejárattal rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. szeptember 01. napjától 2024. augusztus 31. napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: kiskereskedelmi tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 160.939.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 204.393.- Ft/hó, 2023. január 01. napjától 167.208.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 212.355.- Ft/hó.

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 "Forrás a vízhez" Kft. a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a "Forrás a vízhez" Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a „Forrás a vízhez” Kft. a bérleti szerződés megkötéséig benyújtja a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a szerződéskötéskor a helyiségre közüzemi díjtartozás nem áll fenn, valamint a "Forrás a vízhez" Kft-nek a helyiségbérleti 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 „.....”