



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. november 22-i rendes ülésére
a 1016 Budapest, Hegyalja út 5. szám alatti helyiség
bérleti jogviszonyának rendezéséről

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 7396/4/A/10 hrsz-ú, 1016 Budapest, Hegyalja út 5. magassföldszint 1. szám alatti, utcai bejárattal rendelkező, kirakat nélküli, 52 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség bérleti jogát a 2015. április 9-én megtartott árverés nyerteseként Kovács Marcell Gergely nyerte el, a minimális bérleti díjjal megegyező 40.000.- Ft + ÁFA összegű ajánlattal, 5 év határozott bérleti időre + 5 év előbérleti jog kikötése mellett.

Kovács Marcell Gergely megfizette a megajánlott 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező összegű bánatpénzt, mely összeg a helyiségbérleti jogviszony létrejöttékor óvadékká alakult. A helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt az óvadék felhasználására nem került sor, az összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

Kovács Marcell Gergely a helyiségbérleti szerződést magánszemélyként 2020. május 31. napjáig terjedő határozott időre, 5 éve előbérleti jog mellett, kereskedelmi tevékenység céljára, közjegyzői okiratba foglaltan 2015. május 19. napján kötötte meg.

Kovács Marcell Gergely 2016. április 25. napján használati megállapodást kötött az Euronet Banktechnikai Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (rövidített elnevezése: Euronet Banktechnikai Kft., Cg.01-09-680790, székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.), amelyben a felek megállapodtak, hogy az Euronet Banktechnikai Kft. Euronet bankjegykiadó automatát (ATM) telepít és üzemeltet a helyiség területén. A megállapodás szerint a Euronet Banktechnikai Kft. a helyszín

használatáért az első sikeres tranzakció napjától kezdődően havi 15.000.- Ft + ÁFA használati díjat fizet Kovács Marcell Gergely részére. A megállapodást a felek 1 év határozott időre hozták létre, azzal, hogy amennyiben a felek egyike sem jelzi a megállapodás megszüntetésére vonatkozó szándékát, a megállapodás hatálya további egy évvel meghosszabbodik.

Az Euronet Banktechnikai Kft. az ATM automata telepítését 2016. május 23-án az Önkormányzatnak bejelentette, településképi bejelentési eljárás lefolytatását kérte. A Polgármester 2016. június 2. napján kelt, BDV/13826-3/2016. ügyiratszámú határozatával a bankjegykiadó automata telepítését azzal a kikötéssel vette tudomásul, hogy bérlőnek tulajdonosi hozzájárulással kell rendelkeznie és az automata bármilyen okból történő megszüntetése esetén a portált eredeti állapotban kell visszaállítani.

Kovács Marcell Gergely a helyiségbérleti szerződés időtartama alatt annak meghosszabbítását nem kérte, így 2022. április 20. napján az Önkormányzat felhívta Kovács Marcell Gergelyt a bérleti jogviszony rendezésére vagy amennyiben a helyiséget tovább bérelni nem kívánja, úgy annak birtokbaadására.

Kovács Marcell Gergely 2022. június 1. napján kérelmet nyújtott be, melyben kérte a bérleti jogviszony hosszabbítását. Kérelmében előadta, hogy az 5 + 5 év eljárási rendről téves információi voltak, így fordult elő, hogy nem kérte a bérleti jogviszony alatt a bérleti szerződés meghosszabbítását. Kérelméhez csatolta az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt., valamint az MVM EÉ Ügyfélkapcsolati Kft. igazolását arról, hogy a szolgáltatók a helyiségre lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván.

Kovács Marcell Gergely hiánypótló felhívásra 2022. június 24-én kérelmét azzal egészítette ki, hogy a helyiséget egyéni vállalkozóként iroda céljára használja, ezért kéri, hogy a megkötendő szerződésben a kereskedelmi tevékenység irodai tevékenységre módosuljon. Kérelmében előadta továbbá, hogy 2016. április 25-én használati megállapodást kötött az Euronet Banktechnikai Kft-vel, településképi hozzájárulással az Euronet ATM jelenleg is üzemel, az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást 2016. június 20-án kérvényezték. Kérelméhez csatolta a tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmet, valamint az egyéni vállalkozói tevékenységével kapcsolatos iratokat, igazolásokat, melyek szerint Kovács Marcell Gergely egyéni vállalkozó főtevékenysége: egyéb használati-cikk-kereskedelem.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az Euronet Banktechnikai Kft. bankjegykiadó automata elhelyezéséhez benyújtott tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmének elbírálására feltételezhetően nem került sor, továbbá a helyiség egy részének albérletbe adásához az Önkormányzat – kérelem hiányában – hozzájárulást nem adott, tulajdonosi, bérbeadói hozzájárulás az albérletbe adáshoz a helyiségbérleti jogviszony rendezését követően adható.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai 2022. április 4. napján a helyiségben ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott. A GAMESZ tájékoztatása szerint a helyiség profilja kereskedelem, iroda és raktár.

A GAMESZ nyilvántartása szerint a helyiségre 2022. október 31. nappal 46.117.- Ft használati díj- és 236.- Ft késedelmi kamat tartozás állt fenn, amelyet Kovács Marcell Gergely 55.764.- Ft összegű befizetéssel rendezett.

Kovács Marcell Gergely jelenleg a helyiség jogcím nélküli használója.

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 g) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Tulajdonosi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

A Lakásrendelet 76. § (6) bekezdése alapján a jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés.

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 Hegyalja út nagy forgalmú 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, 2.086.760.- Ft + ÁFA/év, azaz 173.897.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 220.849.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 43.028.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 54.646.- 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 1016 Budapest, Hegyalja út 5. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának rendezéséről**

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 g) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy Kovács Marcell Gergely egyéni vállalkozó (székhely: 1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 19. 5. emelet 4., nyilvántartási szám: 40522083, adószám: 66897091243) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7396/4/A/10 hrsz-ú, 1016 Budapest, Hegyalja út 5. magaspöldszint 1. szám alatti, 52 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre a szerződéskötéstől számított 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: irodai tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege 173.897.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 220.849.- 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 közüzemi díjakat Kovács Marcell Gergely egyéni vállalkozó közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Kovács Marcell Gergely egyéni vállalkozónak a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. november „.....”