



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. november 22-i rendes ülésére
a 1016 Budapest, Mészáros utca 18. 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 7521/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Mészáros utca 18. szám alatti, 24 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, utcai bejáratú, földszinti elhelyezkedésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség bérleti jogát a 2017. szeptember 12-i beadási határidővel kiírt nyilvános pályázaton a PONDERA-AUDIT Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: PONDERA-AUDIT Kft., Cg.01-09-892146, székhely: 1223 Budapest, Babarózsa köz 3., adószám: 14171970-2-43) nyerte el 78.130.- Ft/hó + ÁFA (bruttó 99.225.- Ft/hó) bérleti díj megajánlásával, könyvelő iroda céljára.

A PONDERA-AUDIT Kft. a megajánlott 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező összegű pályázati biztosítékot, 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.

A Képviselő-testület a pályázat elbírálása tárgyában hozott 196/2017. (IX. 28.). Kt. sz. határozatában úgy döntött, hogy a pályázó részére az általa elvégzendő és kifejezetten a helyiség rendeltetészerű használatához szükséges felújítási munkák ellentételezéseként, maximum 1.216.000.- Ft + ÁFA összeg erejéig bérbeszámítást engedélyez, mely havonta a bérleti díj 50%-áig érvényesíthető.

A helyiségbérleti szerződés 2017. október 25. napján aláírásra került 5 év határozott időtartammal, 2022. október 31-ig.

A PONDERA-AUDIT Kft. az elvégzett munkákat igazolta, az 1.216.000.- Ft + ÁFA összeg a bérleti díj 50%-a erejéig 31 hónap alatt, 2020. júniusáig beszámításra került.

A PONDERA-AUDIT Kft. képviselőjében Székely Krisztina Éva ügyvezető 2022. szeptember 26. napján kérte a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítását. Kérelmében előadta, hogy a bérleményben villamosenergia és vízfogyasztás van, azonban eddig a vízszolgáltatóval szerződést nem tudott kötni, az előző bérlő tartozására tekintettel. Ugyanakkor a helyiség birtokbavételekor új vízóra került felszerelésre, melynek állása 126 m³.

A PONDERA-AUDIT Kft. képviselője előadta továbbá, hogy az irodahelyiség nyílászárói rossz állapotban vannak, szeretnék korszerűre cseréltetni a jobb hő- és zajszigetelés miatt, a bérlemény forgalmas helyen helyezkedik el, és a helyiség alatt hideg pince van. Az energiaárak emelkedése indokolja a korszerűbb hőszigetelést.

A PONDERA-AUDIT Kft. pótlólag benyújtotta az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató 2022. szeptember 28-án kiállított nullás igazolását, valamint egy összegben megfizette a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) által kiszámlázott 66.314.- Ft összegű vízdíjat, továbbá 2022. október 24-én településképi bejelentést tett a nyílászárók cseréje tárgyában, amelyhez egyúttal tulajdonosi hozzájárulást is kért. A kérelemhez csatolta a HA-HB Kft. árajánlatát, mely szerint a nyílászáró csere anyag és munkadíj költsége összesen 1.905.566.- Ft + ÁFA. A PONDERA-AUDIT Kft. a költségek bérleti díjba történő beszámítását kéri.

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

A GAMESZ munkatársai a bérleményben 2022. április 13. napján bérleményellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiséget a bérlő irodai tevékenységre használja, utcai bejáratú, földszinti, kirakat nélküli, rendben tartott bérlemény.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a PONDERA-AUDIT Kft-vel kötött bérleti szerződés 13.) pontja alapján a bérbeadó a bérlő részére nem téríti meg a kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeket, továbbá a tevékenység érdekében beépített és állagsérelem nélkül nem leszerelhető berendezések költségét, mely kikötés a jövőben kötendő bérleti szerződésben is rögzítésre kerül. Az Önkormányzat a helyiség bérbeadásakor a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalához szükséges munkálatok költségeit a bérleti díjba beszámította, a bérleti jogviszony időtartama a karbantartási, felújítási, átalakítási költségeket a bérlő viseli.

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:

a Mészáros utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvármány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 963.120.- Ft + ÁFA/év, 80.260.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 101.930.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 82.187.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 104.378.- 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, Mészáros utca 18. 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

ahhoz, hogy a PONDERA-AUDIT Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: PONDERA-AUDIT Kft., Cg.01-09-892146, székhely: 1223 Budapest, Babarózsa köz 3., adószám: 14171970-2-43, képviseli: Székely Krisztina Éva ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 7521/0/A/1 hrsz-ú, természetben 1016 Budapest, Mészáros utca 18. szám alatti, 24 m² területű, üzlethelyiség megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. november 01. napjától 2024. október 31. napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: könyvelő iroda.

A helyiségbérelti díj összege 82.187.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 104.378.- Ft/hó.

A helyiségbérelti 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 helyiségbérelti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a bérlemény karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségeket a bérbeadó nem téríti meg, a bérlő az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet, 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.

A PONDERA-AUDIT Kft. a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a PONDERA-AUDIT Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A PONDERA-AUDIT Kft-nek a helyiségbérelti szerződés megkötésekor a helyiségre az Önkormányzattal szemben adó tartozása, 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 „.....”