



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. november 22-i ülésére
a 1012 Budapest, Várfook u. 11. 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 13980/0/A/6 hrsz-ú, 1012 Budapest, Várfook u. 11. szám alatti, udvari, földszinti, kirakat nélküli, 32 m² alapterületű, műhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Budapest I. kerület, Várfook u. 11. szám alatti épület földszintjén lévő, összesen 187 m² alapterületű helyiségcsoportot a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztálya 1991. november 18-án kelt, 1.762/2/91. számú határozatában kiutalta az OLIVA Bt. részére határozatlan időre, iroda céljára. A határozat alapján az OLIVA BT. 1992. április 13-án a bérleti szerződést megkötötte. Az OLIVA Bt. 1992. július 6. napján megállapodást kötött Gyuris Ferenc egyéni vállalkozóval a 32 m² alapterületű helyiség használatára.

Az OLIVA Bt. jogutód nélküli megszűnése miatt a Képviselő-testület Gazdasági Bizottsága a 431/1996. (XII.10.) GB. sz. határozatával a Várfook u. 11. sz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról úgy döntött, hogy a 4/1992. (III.17.) ÖR. rendeletben foglalt, versenytárgyaláson kívül bérbeadott helyiségekre vonatkozó feltételekkel (5 év bérleti idő + 5 év előbérleti jog) bérbe adja a tényleges használóknak, azzal, hogy a bérleti díj évente 15%-kal emelésre kerül.

A Polgármester a II-1207/1996. ügyiratszámú hozzájárulásával Gyuris Ferencsel a bérleti szerződés 2002. június 30-ig terjedő 5 év határozott időtartamra 1997. július 23-án megkötésre került.

A bérleti jogviszony 2002. augusztus 26-án 2007. június 30-ig, majd a 165/2007. (IX. 28.) Kt. sz. határozat alapján 2008. január 14-én 2012. június 30-ig meghosszabbításra került, azzal, hogy Gyuris Ferencnek 544.000.- Ft + ÁFA térítési összeget kellett megfizetnie.

A bérleti jogviszony a 178/2012. (IX.20.) Kt. sz. határozat alapján 2017. június 30-ig és végül a 193/2017. (IX.28.) Kt. sz. határozattal 2022. június 30-ig meghosszabbításra került, üveges tevékenység céljára.

Gyuris Ferenc 2022. június 22. napján benyújtott kérelmében kérte szerződésének meghosszabbítását.

Gyuris Ferenc benyújtotta a Fővárosi Vízművek Zrt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. elszámoló számláit, valamint az MMM Next Energiakereskedelmi Zrt. igazolását, melyek alapján a helyiségre víz-, csatorna – és gázdíj tartozás nem áll fenn.

Tekintettel arra, hogy az egyéni vállalkozók nyilvántartása szerint Gyuris Ferenc 2022. július 1. napjától vállalkozó tevékenységét szüneteltette, a Vagyonhasznosítási Iroda felhívta Gyuris Ferencet ennek rendezésére. Gyuris Ferenc 2022. október 17-én igazolta, hogy vállalkozói tevékenységét folytatja és becsatolta a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Bács-Kiskun Megyei Adó- és Vámigazgatósága 2022. szeptember 30-án kelt értesítését arról, hogy a vállalkozói tevékenység szüneteltetésének záró napja 2022. szeptember 30-a. Gyuris Ferenc egyúttal kérte az augusztus és szeptember havi bérleti díjak jóváírását tekintettel arra, hogy betegsége miatt vállalkozói tevékenységét szüneteltetni kényszerült.

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

A GAMESZ munkatársai által 2022. június 23. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség udvari bejáratú, földszinti, kirakattal nem rendelkező üveges műhely, 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 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 Várfok utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világméretű járvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral - 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 30%-kal csökken, ha a földszinti helyiség udvari bejárattal rendelkezik, utcai kirakat nélkül, így a bérleti díj 28.091.- Ft/m²/év + ÁFA, 898.912.- Ft + ÁFA/év, azaz 74.909.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 95.134.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 32.541.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 41.328.- 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 1012 Budapest, Várfok u. 11. 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 Gyuris Ferenc egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 27515, székhely: 1012 Budapest Várfok u. 11. 6. ajtó, adószám: 41681033141) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 13980/0/A/6 hrsz-ú, 1012 Budapest, Várfok u. 11. szám alatti, 32 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. július 01. napjától 2024. május 31. napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: üveges tevékenység (műhely).

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 32.541.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 41.328.- Ft/hó. Gyuris Ferenc egyéni vállalkozó elfogadja, hogy a helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított 77. § (3) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján 2023. március 1. napjától minden évben a bérleti szerződés módosítása nélkül a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal emelkedik.

Gyuris Ferenc egyéni vállalkozó a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat Gyuris Ferenc egyéni vállalkozó közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Gyuris Ferenc egyéni vállalkozónak a helyiségbérleti 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 „.....”