



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2024. december 19-i rendkívüli ülésére
a 1011 Budapest, Mária tér 1. szám alatti helyiségek
bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemre

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában állnak a 1011 Budapest, Mária tér 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13910/0/A/2 hrsz-ú, 28 m² alapterületű és Budapest I. kerület, belterület 13910/0/A/3 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, természetben egybenyitott, utcai bejáratú, földszinti elhelyezkedésű nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban együttesen: helyiségek).

A helyiségeket a Zöldike Egyesület (nyilvántartási szám: 01-02-0015045, székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 13. földszint 1., adószám: 18399367-1-41, képviseli: Üveges Lilla Tünde önállóan, Váradi László önállóan, Falvy Dóra önállóan) a Képviselő-testület 129/2015. (VI. 18.) Kt. számú határozata alapján vette bérbe 5 év határozott időre. A bérleti szerződés iroda, közéleti, kulturális és oktatási tevékenység, átvételi pont céljára, 2020. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időre 2015. szeptember 3. napján aláírásra került.

A Zöldike Egyesület kérelmére a helyiségbérleti jogviszony a 112/2020. (IX. 29.) TB határozat alapján 2022. szeptember 30. napjáig, majd a 298/2022. (XI. 22.) TB határozat alapján 2024. szeptember 30. napjáig meghosszabbításra került.

Az egyesület tevékenységének célja a társadalmi szemléletformálás a környezettudatos magatartásminták terjesztése, a környezettudatos életmódra nevelés, kulturális ökológiai szemléletváltás, ökológiai munkakultúra terjesztése, kiemelt feladataik a gyermekek és fiatalok körében a környezet és a természetszeretet kialakítása, környezeti és emberi értékek védelmének átadása.

A Zöldike Egyesület a határozott idő lejártá előtt kérelmet nyújtott be a bérleti jogviszony további 5 évvel történő meghosszabbítása iránt. Kérelmében előadta, hogy a Zöldike Egyesület a következő időszakban tervezi a helyiségek további fejlesztését, légtéchnika beépítését és a nyílászárók felújítását. A helyiségeket továbbra is a kerületi közösség támogatására, a környezettudatos, klímabarát

szemléletmód terjesztésére, kulturális és közösségi események szervezésére, befogadó közösségi térként szeretné üzemeltetni. A kérelemhez közmű igazolások nem kerültek becsatolásra.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai 2024. augusztus 07. napján a helyiségekben ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségek rendben tartottak, azokban klub üzemel, javasolt a CO érzékelő telepítése.

A GAMESZ 2024. december 13. napján kelt igazolása alapján a helyiségekre 2024. november 30. nappal mindösszesen bruttó 18.230,- Ft (bruttó 15.339,- Ft (1 havi) díj- és 2.831,- Ft kamat) lejárt tartozás áll fenn.

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 helyiségek 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 Mária tér nagyforgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 50.222,- Ft/m²/év + ÁFA, amely alap bérleti díj 95%-kal csökken, ha a bérlő civil szervezet, így a bérleti díj 2.511,- Ft + ÁFA/év, 150.660,- Ft + ÁFA/év, 12.555,- Ft + ÁFA/hó, bruttó 15.945,- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 12.125,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 15.399,- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 4. pontja alapján az Nvtv. alkalmazásában a hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.

Ugyanezen jogszabályhely 11. pontja akként rendelkezik, hogy a nemzeti vagyon használója: azon természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely állami vagyon tekintetében törvény vagy szerződés alapján, a helyi önkormányzat vagyona tekintetében

törvény, a helyi önkormányzat rendelete vagy szerződés alapján bármely jogcímen nemzeti vagyont birtokol, használ, szedi annak hasznait, kivéve a tulajdonosi joggyakorló.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:331. § (1) bekezdése szerint bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.

A Ptk-hoz fűzött Nagykommentár értelmében a bérleti szerződés a bérlőt a dolog birtoklására és használatára jogosítja, a felek megállapodásának hiányában azonban nem jogosítja őt a dolog hasznainak szedésére. A szabályozás egyik rendszerképző eleme az, hogy a szerződés közvetett tárgyának csak használatát köteles a kötelezett biztosítani, vagy a hasznok szedését is átengedi-e. Ennek alapján tesz különbséget a szabályozás a bérlet és a hasznobérlet között. Tekintettel arra, hogy az egyesület civil szervezetként a helyiségeket nem hasznosítja, annak hasznai szedésére nem jogosult, a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbításának – amennyiben az egyesület a szerződéskötésre nyitva álló határidő lejártáig fennálló tartozását rendezi és igazolja, hogy a helyiségekre közüzemi díjtartozása nem áll fenn - jogszabályi akadálya nincs.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

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. Bizottság az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

A.

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2024. (...) GJB határozata**

a 1011 Budapest, Mária tér 1. szám alatti helyiségek bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi 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 Zöldike Egyesület (nyilvántartási szám: 01-02-0015045, székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 13., adószám: 18399367-1-41, képviseli: Üveges Lilla Tünde önállóan, Váradi László önállóan, Falvai Dóra önállóan) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1011 Budapest, Mária tér 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13910/0/A/2 hrsz-ú, 28 m² alapterületű és Budapest I. kerület, belterület 13910/0/A/3 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, természetben

egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségekre **2024. október 01. napjától 2029. szeptember 30. napjáig** terjedő 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön iroda, közéleti-, kulturális-, oktatási tevékenység és átvételi pont céljára, a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségbérleti díj összege 12.555,- Ft + ÁFA/hó, bruttó 15.945,- 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 a Zöldike Egyesület közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Zöldike Egyesület benyújtja a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségekre közüzemi díjtartozás nem áll fenn, valamint a Zöldike Egyesületnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adó-, adók módjára behajtandó köztartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat tartozása igazoltan nem állhat fenn.

A Zöldike Egyesület köteles a helyiségbérleti szerződést a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2025. január 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

B.

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2024. (...) GJB határozata**

a 1011 Budapest, Mária tér 1. szám alatti helyiségek bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi 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 **nem járul hozzá** ahhoz, hogy a Zöldike Egyesület (nyilvántartási szám: 01-02-0015045, székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 13., adószám: 18399367-1-41, képviseli: Üveges Lilla Tünde önállóan, Várad László önállóan, Falvy Dóra önállóan) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1011 Budapest, Mária tér 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13910/0/A/2 hrsz-ú, 28 m² alapterületű és Budapest I. kerület, belterület 13910/0/A/3 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, természetben egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségekre bérleti szerződést kössön.

A Zöldike Egyesület köteles a helyiségeket 2025. január 15. napjáig kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) részére birtokba adni és a birtokbaadással

egyidejűleg igazolni, hogy a helyiségekre sem használati díj-, sem külön szolgáltatási díj-, sem késedelmi kamat-, sem közüzemi díjtartozás nem áll fenn, ellenkező esetben Önkormányzat, mint tulajdonos nevében és megbízásából eljáró GAMESZ eljárást indít a helyiségek kiürítése és az esetlegesen fennálló díjtartozás rendezése érdekében.

Határidő: 2025. január 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési kihatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Kís Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2024. december „16.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester