



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. augusztus 5-i ülésére
a Budapest I. kerület, Hegyalja út 5. 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
irodavezető

jegyző helyett
dr. Németh Mónika
aljegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, 7396/4/A/12 hrsz-ú, 1016 Budapest, Hegyalja út 5. magasszint 4. szám alatti, 41 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget az **Édes Napok Kft.** (Cg.01-09-957144, székhely: 1016 Budapest, Hegyalja út 5. mfsz. 1., adószám: 23188833-2-41, képviseli: Rebrus Csaba ügyvezető) a 2016. június 7-én megtartott versenytárgyalás nyerteseként, a 2016. július 14. napján megkötött, közjegyzői okiratba foglalt 2021. június 30. napjáig szóló bérleti szerződés alapján iroda és bemutatóterem céljára bérlti. A felek a bérleti szerződésben **5 év előbérleti jogot** kötöttek ki. A bérlő a bérleti szerződésben vállalta, hogy a helyiséget saját költségén - megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül - felújítja.

A bérlő által a bérleti jogviszony létrejöttékor befizett 133.350.- Ft - háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő - összegű óvadék az Önkormányzat rendelkezésére áll, felhasználására nem került sor.

A bérlő a 2020. július 24. napján kelt, BDV/29891-3/2020 ügyiratszámú nyilatkozattal bérbeadói hozzájárulást kapott ahhoz, hogy a helyiségbe székhelyét bejelentsé, azt a cég székhelyeként használja.

A helyiségbérleti szerződésben a bérlemény helyrajzi száma helytelenül került feltüntetésre (7396/8/A/12), amely helyesen: 7396/4/A/12.

Az Édes Napok Kft. képviselője 2021. június 17-én-én érkezett levelében kérelemmel fordult a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5 évre történő meghosszabbítása iránt.

A bérlő által jelenleg fizetendő bérleti díj 35.954.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 45.661.- Ft/hó. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. július 29-én kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. július 31. napjával sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2021. július 30-án tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a bérlő a helyiséget rendeltetésszerűen használja, a külső nyílászárók hőszigeteltek, mind a külső, mind a belső nyílászárók jó, illetve új állapotban vannak, a falazat és a burkolat szép állapotú.

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 b) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

A Lakásrendelet 76. § (1)-(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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint, 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 az évi 10%-ot ne haladja meg.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése értelmében a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően 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. Jelenleg a veszélyhelyzet megszűnésének napját megállapítani nem lehet, fennáll annak a lehetősége is, hogy a veszélyhelyzet 2021. december 31. napját követően is fenn fog állni, így a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a jelenleg fizetendő bérleti díjjal megegyező összegben kerül megállapításra, a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő naptól pedig a bérleti díj – figyelemmel a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdésére – a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napon fennálló bérleti díj 10%-kal növelt összege.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Hegyalja út 5. 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 b) pontja alapján

hozzájárul,

hogy az **Édes Napok Kft.** (Cg.01-09-957144, székhely: 1016 Budapest, Hegyalja út 5. mfsz. 1., adószám: 23188833-2-41, képviseli: Rebrus Csaba ügyvezető) a Budapest I. kerület, 7396/4/A/12 hrsz-ú, 1016 Budapest, Hegyalja út 5. magassföldszint 4. szám alatti, 41 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. július 1-től 2026. június 30-ig,

5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: iroda és bemutatóterem.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet rendelkezéseire,

- a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig 35.954.- Ft + ÁFA/hó,
- a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik naptól a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napon fennálló bérleti díj 10%-kal növelt összege, azzal, hogy

az alap bérleti díj mértéke minden évben a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével emelkedik.

A közüzemi díjakat a bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti-, illetve használati díj tartozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2021. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki iroda

Budapest, 2021. július 30.