



**Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. október 19-i ülésére
a Budapest I. kerület, Úri utca 26-28. 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 Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
aljegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a 1014 Budapest, Úri u. 26-28. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6491/0/A/2 helyrajzi számú, 178 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten (üzlet és bemutatóterem 68 m²) és pincszinten (raktár 110 m²) elhelyezkedő nem lakás célú helyiség.

A helyiséget az **Új Castellum-Iparművészeti Kereskedelmi Kft.** (rövidített elnevezés: ÚJ CASTELLUM Kft., Cg:01-09-566114, székhely: 1014 Budapest, Úri utca 26-28., adószám: 12216752-2-41; képviseli: Bakó Dóra ügyvezető) bérlő, a helyiségben egyedi képzőművészeti alkotásokat forgalmaz.

Az ÚJ CASTELLUM Kft. az 1997. március 12-én kelt, IV/V-592/1997 ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás és az 1997. március 28-án kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jogutódjaként lett a helyiség bérlője.

A felek az Önkormányzat kezdeményezésére a bérleti szerződést módosították és a 2012. április 4. napján kötött bérleti szerződéssel 2016. november 30-ig, majd 2017. január 16. napján aláírt bérleti szerződéssel 2021. november 30-ig terjedő határozott idejű bérleti jogviszonyt létesítettek.

A helyiségben folytatott tevékenység: képző- és iparművészeti üzlet és bemutatóterem, valamint pinceszinti raktár.

Az ÚJ CASTELLUM Kft. 2021. szeptember 13-án érkezett kérelemmel fordult a Budavári Önkormányzathoz a helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása ügyében. Kérelmében leírta, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt a helyiségben több tíz milliós korszerűsítéseket végzett el.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. szeptember 13-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. szeptember 30. nappal sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

Az ÚJ CASTELLUM Kft. csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt. 2021. szeptember 28., a BKM Nonprofit Zrt. (a FŐTÁV Nonprofit Zrt. jogutódja) 2021. szeptember 28., valamint az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. 2021. szeptember 27. napján kelt igazolásai, amelyek szerint a helyiségre az igazolás kiállítása napjával a közüzemi szolgáltatók tartozást nem tartanak nyilván.

A GAMESZ 2021. szeptember 24-én tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint teljes felújítás történt a konyhában. A bérlemény rendben tartott, felújított, igényes.

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)-(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 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 helyiség bérleti díja a Budavári 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: az Úri utca kiemelt övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2021-ben, amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral, 50.166.- Ft/m²/év + ÁFA a földszinti 68 m² alapterületű helyiségrész tekintetében (3.411.288.- Ft + ÁFA/év), a 110 m² alapterületű pinceszinti raktár esetében az alap bérleti díj 30%-kal csökken, így 35.116.- Ft X 110 m² + ÁFA/év, 3.862.760.- Ft + ÁFA/év - mindösszesen 7.274.048.- Ft + ÁFA/év, 606.171.- Ft + ÁFA/hó lenne.

A bérlő által jelenleg fizetendő bérleti díj 457.337.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 580.818.- Ft/hó.

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, így a döntési javaslatban a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a jelenleg fizetendő bérleti díjjal megegyező összegben kerül megállapításra, ezt követően a bérleti díj első alkalommal a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő napon, majd minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Úri utca 26-28. 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 bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy az **Új Castellum-Iparművészeti Kereskedelmi Kft.** (rövidített elnevezés: ÚJ CASTELLUM Kft., Cg:01-09-566114, székhely: 1014 Budapest, Úri utca 26-28., adószám: 12216752-2-41; képviseli: Bakó Dóra ügyvezető) a 1014 Budapest, Úri u. 26-28. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6491/0/A/2 helyrajzi számú, 178 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten (üzlet és bemutatóterem 68 m²) és pinceszinten (raktár 110 m²) elhelyezkedő nem lakás célú helyiségre

2021. december 1. napjától 2023. november 30. napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: képző- és iparművészeti üzlet és bemutatóterem, valamint pincszinti raktár.

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 457.337.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 580.818.- Ft/hó, ezt követően a bérleti díj első alkalommal a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő napon, majd minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

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 adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási iroda

Budapest, 2021. október 13.