



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. novemberi 23-i ülésére
a Budapest I. kerület, Krisztina krt. 51. és Krisztina krt. 53. szám alatti helyiségcsoport
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

dr. Németh Mónika
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Budavári Önkormányzat) tulajdonában áll a 1013 Budapest, Krisztina körút 51. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7603/0/A/15 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, valamint a 1013 Budapest, Krisztina körút 53. (Kuny Domokos u. 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7602/0/A/1 helyrajzi számú, 58 m² alapterületű, természetben egybenyitott, mindösszesen 92 m², utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségcsoport.

A helyiségcsoportot a **Ciklonker Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (rövidített elnevezés: Ciklonker Kft., Cg:01-09-464133, székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt. 51-53. adószám: 12083727-2-41; képviseli: Lo Quoc Chien ügyvezető) bérlí. A helyiségekben kereskedelmi tevékenységet végez.

A Ciklonker Kft. az 1996. január 31-én kelt, II-279/1996. számú bérbeadói hozzájárulás alapján, az 1996. február 16-án kelt, határozatlan idejű bérleti szerződéssel, a BUDACO ÁFÉSZ jogutódjaként lett a helyiség bérlője.

A felek az Önkormányzat kezdeményezésére a bérleti szerződést módosították és a 2011. szeptember 23. napján kötött bérleti szerződéssel 2016. szeptember 30-ig, majd a 2018. október 30. napján aláírt bérleti szerződéssel 2018. október 1-től (a bérleti jogviszony meghosszabbítását a határozott idő lejártát követően nem kérték, ellenőrzés során derült fény arra, hogy bérleti szerződés megkötésére nem került sor) 2021. szeptember 30-ig terjedő határozott időtartamú bérleti jogviszonyt hoztak létre.

A Ciklonker Kft. 2021. szeptember 02-án érkezett kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiségekre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt.

Kérelméhez csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt. 2021. október 12. napján és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. 2021. augusztus 26. napján kelt igazolásait, amelyek szerint a helyiségekre a közüzemi szolgáltatók tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. október 25-én kelt igazolása szerint a helyiségekre 2021. október 31. nappal sem bérleti díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2021. szeptember 09-én tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint rendben tartott helyiség, melyben vegyesbolt működik.

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 helyiségcsoport 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: a Krisztina körút **nagy forgalmú övezetbe** tartozik, az alap bérleti díj 2021-ben - amely a koronavírus világvármány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral - 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 3.691.960.- Ft + ÁFA/év, 307.663.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 219.192.-Ft + ÁFA, + külön szolgáltatási díj: 1.343.- Ft + ÁFA/hó szemétszállítási díj, összesen fizetendő 220.535.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 280.080.- 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.

A Bizottság ülése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános és a Bizottság az Möt.v. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint egyszerű többséggel szavaz.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Krisztina krt. 51. és Krisztina krt. 53. szám alatti helyiségcsoport 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,

hogy a **Ciklonker Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (rövidített elnevezés: Ciklonker Kft., Cg:01-09-464133, székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt. 51-53. adószám: 12083727-2-41; képviseli: Lo Quoc Chien ügyvezető) 1013 Budapest, Krisztina körút 51. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7603/0/A/15 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, valamint a 1013 Budapest, Krisztina körút 53. (Kuny Domokos u. 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7602/0/A/1 helyrajzi számú, 58 m² alapterületű, természetben egybenyitott, mindösszesen 92 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségekre

2021. október 01. napjától 2023. szeptember 30. napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi tevékenység (vegyesbolt).

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 219.192.-Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 278.374.-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 Ciklonker Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a Ciklonker Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben

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

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. november 17.