



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. május 10-i ülésére

a 1015 Budapest, Batthyány u. 2. 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

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 14126/3/A/1 hrsz-ú, 1015 Budapest, Batthyány u. 2. szám alatti, 125 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget a FEREX Bolt Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: FEREX Bolt Kft., Cg.: 01-09-337826, székhely: 1038 Budapest, Petőfi u. 15., adószám: 26661612-2-41; képviseli: Kiss Antal Lászlóné ügyvezető) jogelődje a FEREX Kft. az 1993. július 7. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján jogutódként kapta bérbe kereskedelmi tevékenység (computer és irodatechnikai üzlet) céljára.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. december 12. napján 2016. november 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra 5 év előbérleti jog kikötése mellett módosításra került profilbővítéssel (kiskereskedelmi tevékenység mellett idegenforgalmi tevékenység) és azzal a megállapodással, hogy a bérlő saját költségén vállalja a kémény bélelését, melynek költségeit a bérbeadó max. 400.000.- Ft összeg erejéig a bérleti díjba beszámítja.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére a szerződést további 5 évre, 2021. november 30. napjáig meghosszabbították. A 2016. február 25. napján megkötött bérleti szerződés szerint a helyiségben folytatott tevékenység: kiskereskedelmi, idegenforgalmi és pénzváltó tevékenység.

A FEREX Kft. 2019. február 21-i hatállyal megalapította a FEREX Bolt Kft-t, melyre tekintettel a bérleti szerződés 2019. május 7. napján átírásra került.

A FEREX Bolt Kft. képviselője 2021. október 26. napján jelezte szándékát a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt, melyre vonatkozó konkrét kérelmét 2022. április 26. napján nyújtotta be a közüzemi szolgáltatók igazolásaival együtt, mely igazolások szerint a helyiségre lejárt esedékességű tartozás nem áll fenn.

érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5 évre történő meghosszabbítása iránt. Kérelmében leírta, hogy az erősen vizesedett falazatot szigeteltette, és új ajtót rakatott.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai 2022. február 28. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a bérlemény rendben tartott. A vizesedő falazatot a bérlő szigeteltette, valamint ajtócsereire is sor került.

A GAMESZ 2022. március 23-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. március 31. nappal díjtarozás nem áll fenn.

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 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 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 Batthyány utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral - 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, 5.016.250.- Ft/év + ÁFA, azaz 418.020.- Ft + ÁFA/hó.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 182.404.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 231.653.-Ft/hó.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata (a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár).

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

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.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2022. (...) TB határozata

a 1015 Budapest, Batthyány u. 2. 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 a FEREX Bolt Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: FEREX Bolt Kft., Cg.: 01-09-337826, székhely: 1038 Budapest, Petőfi u. 15., adószám: 26661612-2-41; képviseli: Kiss Antal Lászlóné ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 14126/3/A/1 hrsz-ú, 1015 Budapest, Batthyány u. 2. szám alatti, 125 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló 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: kiskereskedelmi, idegenforgalmi és pénzváltó tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 182.404.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 231.653.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

A közüzemi díjakat a FEREX Bolt Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A FEREX Bolt Kft-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. május „.....”