



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. május 10-i ülésére
a 1015 Budapest, Donáti 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 14172 hrsz-ú, természetben 1015 Budapest, Donáti u. 2. szám alatti ingatlanban található, 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget a DONÁTIMIX Élelmiszer Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (rövidített elnevezés: DONÁTIMIX Bt., székhely: 1015 Budapest, Donáti u. 2., Cg.: 01-06-717904, adószám: 20173407-2-41, képviseli: Szabó Zoltán üzletvezetésre jogosult tag) bérli kereskedelmi tevékenység céljára (élelmiszer jellegű vegyes üzlet).

A DONÁTIMIX Bt. jogelődje, mint magánkereskedő 1991. augusztus 9. napján határozatlan időtartamú helyiségbérleti szerződést kötött, 5 éves élelmiszer jellegű vegyesüzlet profilmegkötéssel, majd 1998. szeptember 18-i hatállyal megalapította a mai formájában is működő betéti társaságot, melyhez a Polgármester a IV/V-2307/1998. ügyiratszámú nyilatkozatával hozzájárult. A Betéti Társasággal - jogutódlás miatt - 1998. október 9. napján határozatlan idejű, élelmiszer jellegű vegyesüzlet tevékenységre helyiségbérleti szerződés került megkötésre.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. szeptember 14. napján 5 év határozott, 2016. szeptember 30. napjáig tartó időtartamra módosításra került, melyhez a Polgármester a III-38596/3/2011. ügyiratszámú nyilatkozatával hozzájárult.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére a 133/2016. (X.27.) Kt. sz. határozat alapján, 2017. január 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra a szerződést meghosszabbították.

A DONÁTIMIX Bt. képviselője 2021. augusztus 26. napján érkezett levelével kérte a bérleti jogviszony meghosszabbítását.

A DONÁTIMIX Bt. 2022. március 23. napján hiánypótlási felhívásra benyújtotta az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt., az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. képviseletében eljáró E.ON Ügyfélszolgálati Kft., valamint a Díjbeszedő Holding Zrt. igazolásait, melyek szerint a helyiségre lejárt esedékességű tartozást a közüzemi szolgáltatók nem tartanak nyilván.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai 2021. november 15. napján a helyiségben bérleményellenőrzést tartottak, melynek során a felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségben vegyesbolt működik, azt a DONÁTIMIX Bt felújította, szép állapotban van. A raktárban új ajtó került beépítésre, az irodában új bútorok kerültek beszerzésre, az üzlethelyiségben festés-mázolás történt.

A GAMESZ 2022. április 25-én kelt igazolása alapján a bérleményre 2022. április 30. napjáig díjtartozás 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 Donáti utca normál forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvármány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó alap négyzetméter árral - 30.068.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 30%-kal csökken, ha a helyiség vegyes élelmiszer kereskedés, így 21.048.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 1.389.168.- Ft + ÁFA/év, 115.764.- Ft + ÁFA/hó lenne.

A jelenlegi használati díj összege 40.000.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 50.800.- Ft.

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: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Möt. 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, Donáti 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 DONÁTIMIX Élelmiszer Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (rövidített elnevezés: DONÁTIMIX Bt., székhely: 1015 Budapest, Donáti u. 2., Cg.: 01-06-717904, adószám: 20173407-2-41, képviseli: Szabó Zoltán üzletvezetésre jogosult tag) a Budapest I. kerület, belterület 14172 hrsz-ú, természetben 1015 Budapest, Donáti u. 2. szám alatti ingatlanban található, 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi tevékenység (élelmiszer jellegű vegyes üzlet).

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 40.000.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 50.800.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

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

A DONÁTIMIX Bt.-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 „.....”