



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. május 24-i ülésére

a 1013 Budapest, Döbrentei utca 10. 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 6234/0/A/1 hrsz-ú, 1013 Budapest, Döbrentei utca 10. szám alatti, 90 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség bérleti jogát a 2013. márciusában közzétett pályázaton a VÁLICKA-TEAM Ingatlanértékesítő Korlátolt Felelősségű Társaság nyerte el 65.000.- Ft + ÁFA induló áron tett ajánlattal egyedüli pályázóként 5 év határozott időtartamra 5 év előbérleti jog kikötése mellett bemutatóterem céljára.

A VÁLICKA-TEAM Kft. megfizette a bruttó 3 havi bérleti díjjal megegyező összegű óvadékot, melynek felhasználására nem került sor, az összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

A helyiségbérleti szerződés megkötésére 2013. június 03. napján került sor közjegyzői okiratba foglalva, 2018. május 31. napjáig tartó 5 év határozott időre.

A bérleti szerződés jogutódlás miatt 2016. október 13. napján a Válicka-Team Tabán Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Válicka-Team Tabán Kft., Cg: 02-09-086408, székhely: 7631 Pécs, Reménypuszta 8., adószám: 25719097-2-02, képviseli: Romeisz Norbert Krisztián ügyvezető) nevére átírásra került szintén közjegyzői okiratba foglalva.

A bérleti szerződés 2018. június 13. napján további 5 évvel – 2023. május 31. napjáig – meghosszabbításra került.

A Válicka-Team Tabán Kft. képviselője 2021. november 08. napján érkezett levelével a bérleti jogviszony újabb 5+5 éves időtartamra történő meghosszabbítását kérte arra hivatkozással, hogy az ingatlanban jelentős mértékű felújítást kívánnak végrehajtani.

2021. december 07. napján kelt válaszlevéllel az Önkormányzat tájékoztatta a bérlőt arról, hogy a Képviselő-testület 2021. szeptember 30-i ülésén módosította az önkormányzat tulajdonában álló

lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet), amely módosítás 2021. október 07. napján hatályba lépett, és amelynek során a Lakásrendelet 76. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészült ki:

„A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

- a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, vagy
- b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.”

A fentiek alapján kértük a bérlő által a helyiségben elvégezni kívánt felújítási munkálatok tételes költségvetését, továbbá a munkák időszükségletét is tartalmazó leírását, illetve meghatározását, valamint a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a bérlemény tekintetében közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

A fenti tájékoztatás ellenére a bérlő 2022. február 17. napján érkezett levelében a helyiség bérleti jogviszonyának további 10 évre történő meghosszabbítását kérte, egyúttal nyilatkozott arról, hogy a felújítást a bérlő saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül elvégzi. A helyiségben egy Textil Atelier-t kívánnak létrehozni. A képviselő a kérelemhez csatolta a bérlemény felújítására vonatkozó árajánlatot mindösszesen 55.139.200.- Ft.- összeg értékben, az árajánlat az alábbi munkákat tartalmazza:

Munkanem megnevezése	Ár
Zsaluzás és állványozás	1.650.000.- Ft
Bontás	2.901.000.- Ft
Falazás és kőműves munkák	1.805.000.- Ft
Galéria	9.263.000.- Ft
Vakolás	604.000.- Ft
Szárazépítés	2.082.600.- Ft
Hideg és melegburkolás, aljzat előkészítés	8.600.000.- Ft
Nyílászárók	3.548.000.- Ft
Felületképzés	3.072.300.- Ft
Épületgépészet	12.709.300.- Ft
Elektromosság	8.557.000.- Ft
Összesen:	55.139.200.- Ft

A bérlő hiánypótlást követően csatolta a közüzemi igazolásokat arról, hogy a szolgáltatók – Díjbeszedő Faktorház Zrt., az MVM EÉ Ügyfélkapcsolati Kft. – a helyiségre az igazolások kiállítása napjával lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai által a 2022. február 28. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyégben teljeskörű felújítás szükséges.

A GAMESZ nyilvántartása szerint 2022. április 30. nappal a bérlőnek a helyiségre 168.- Ft késedelmi kamattartozása van.

A 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) és (5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„76. § (1) A helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre.

(2) A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – e rendelet 66. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, valamint a jelen § (3) és (6) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

(5) A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

- a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, vagy
- b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.”

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 Döbrentei 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, 3.611.700.- Ft + ÁFA/év, azaz 300.975.- Ft/hó + ÁFA összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 111.576.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 141.701.- Ft.

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

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.

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

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2022. (...) TB határozata

a 1013 Budapest, Döbrentei utca 10. 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 c) pontja és 76. § (5) bekezdése alapján

hozzájárul,

hogy a **Válicka-Team Tabán Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített neve: Válicka-Team Tabán Kft., Cg: 02-09-086408, székhely: 7631 Pécs, Reménypuszta 8., adószám: 25719097-2-02, képviseli: Romeisz Norbert Krisztián ügyvezető) bérlővel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6234/0/A/1 hrsz-ú, 1013 Budapest, Döbrentei utca 10. szám alatti, 90 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a 2018. június 13. napján kötött, 2023. május 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződés módosításra kerüljön és a bérlő a helyiségre **2027. május 31. napjáig** terjedő határozott időtartamra módosított bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel, bemutatóterem céljára.

A helyiségbérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Válicka-Team Tabán Kft. vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, a szerződéskötéstől számított 6 hónapon belül felújítja a 2022. február 17. napján kelt árajánlat szerinti tartalommal és azzal, hogy amennyiben a Válicka-Team Tabán Kft. a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkorai jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire, valamint a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdésére 2022. december 31. napjáig 111.576.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 141.701.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal emelkedik.

A közüzemi díjakat a Válicka-Team Tabán Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Válicka-Team Tabán 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 „.....”