



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1016 Budapest, Mészáros 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 75471/0/A/4 hrsz-ú, 1016 Budapest, Mészáros u. 2. szám alatti, utcai bejáratú, 61 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség („A kis pékinas” pékség).

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017. április 27-i ülésén hozzájárult – többek között – a Budapest I. kerület, Mészáros u. 2. szám alatti helyiség 5 év határozott idejű, nyilvános pályázaton történő bérbe adásához. A pályázat nyertese Ellenrieder Gábor és Kauser Gábor Tamás lett 175.000.- Ft + ÁFA/hó bérleti díjjal, kézműves pékség funkcióra. A nyertes ajánlattevők a pályázat során megfizették a 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező összegű pályázati biztosítékot, amely szerződéskötéskor óvadékká alakult és amely a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) részére továbbításra került. A helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt az óvadék felhasználására nem került sor, az összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

A helyiségbérleti szerződés 2022. július 31. napjáig tartó határozott időtartamra 2017. július 31. napján megkötésre került.

Ellenrieder Gábor és Kauser Gábor Tamás pályázatukban nyertességük esetére vállalták, hogy jogutód céget alapítanak. Az alapított jogutód gazdasági társaság a NAPI KENYÉR Korlátolt Felelősségű Társaság

(rövidített elnevezés: NAPI KENYÉR Kft., székhely: 1113 Budapest, Dinnye u. 6. I/4., Cg. 01-09-302049, képviseli: Ellenrieder Gábor ügyvezető önállóan, Kauser Gábor Tamás ügyvezető önállóan), mely társasággal a bérleti szerződés 2017. augusztus 31. napján változatlan tartalommal létrejött.

A NAPI KENYÉR Kft. ügyvezetői 2022. április 28. napján a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítását kérték.

Az Önkormányzat hiánypótló felhívására a bérlő csatolta a közüzemi igazolásokat arról, hogy a helyiségre lejárt esedékességű tartozása nincs.

A GAMESZ 2022. június 02. napján kelt igazolása szerint a bérleményre 2022. május 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nincs.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 14. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségben pékség működik, földszinti, utcai bejáratú, rendben tartott bérlemény.

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 módosításáról szóló 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdését oly módon, hogy 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 a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg. A rendelkezés a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény alábbiakban idézett, 152. § (2) bekezdésére figyelemmel 2023. január 01. napján lép hatályba.

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 Mészáros utca nagyforgalmú 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, azaz 2.447.930.- Ft + ÁFA/év, 203.994.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 259.072.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 184.081.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 233.783.- Ft, mely összeg megközelítőleg 10%-kal kevesebb, mint a fentiek szerint számított bérleti díj összege.

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 1016 Budapest, Mészáros 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 NAPI KENYÉR Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: NAPI KENYÉR Kft., székhely: 1113 Budapest, Dinnye u. 6. I/4., Cg. 01-09-302049, adószám: 26103529-2-43, képviseli: Ellenrieder Gábor ügyvezető önállóan és Kauser Gábor Tamás ügyvezető önállóan) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 75471/0/A/4 hrsz-ú, 1016 Budapest, Mészáros u. 2. szám alatti, utcai bejáratú, 61 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. augusztus 01. napjától 2024. július 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön, kézműves pékség üzemeltetése céljára.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 184.081.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 233.783.- Ft/hó. A NAPI KENYÉR Kft. elfogadja, hogy a helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított 77. § (3) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján a bérleti szerződés módosítása nélkül 2023. március 1. napjától minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 5%-kal emelkedik.

A közüzemi díjakat a NAPI KENYÉR Kft. bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A NAPI KENYÉR 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: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”