



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1016 Budapest, Zsolt u. 7. 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 7480/0/A/3 hrsz-ú, 1016 Budapest, Zsolt u. 7. szám alatti, utcai bejáratú, 154 m² alapterületű (58 m² földszint, 96 m² pinceszint) nem lakás céljára szolgáló helyiség (Varga szalon fodrászat).

A helyiség bérleti jogát a 2015. április 9-én megtartott versenytárgyalás nyerteseként Varga Attila nyerte meg 50.000.- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett, 5 év határozott időre, 5 év előbérleti joggal.

A helyiségbérleti szerződés 2015. május 19. napján jött létre közjegyzői okiratba foglalva, 2020. május 31. napjáig terjedő határozott időre, szolgáltatási tevékenység céljára. Varga Attila megfizette a 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező összegű óvadékot, amely a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (továbbiakban: GAMESZ) részére továbbításra került. A helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt az óvadék felhasználására nem került sor, az összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

Varga Attila 2012. július 04-ei hatállyal megalapította a Varga Szalon Korlátolt Felelősségű Társaságot (rövidített elnevezés: Varga Szalon Kft., székhely: 1016 Budapest, Zsolt utca 7. fszt. 1., Cg.01-09-988695, adószám: 24063692-1-41, képviseli: Varga Attila ügyvezető). A Varga Szalon Kft. jogutód a bérleti szerződést változatlan tartalommal, közjegyzői okiratba foglalva 2015. november 03. napján kötötte meg.

A bérlő kérelmére a helyiségbérleti szerződés 2020. június 24. napján kötött szerződéssel 2022. május 31. napjáig meghosszabbításra került.

A bérlő 2022. május 19. napján benyújtotta kérelmét a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása iránt.

A bérlő az Önkormányzat hiánypótló felhívására csatolta az E-On elektronikus vevő azonosítójával ellátott igazolást, mely szerint a szolgáltató tartozást nem tart nyilván, további igazolások nem kerültek benyújtásra.

A GAMESZ 2022. június 14. napján kiállított igazolása szerint a helyiségre 801.- Ft díj- és 139.- Ft késedelmi kamat tartozás áll fenn.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 20. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségben fodrászat működik, az üzlet 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 (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 Zsolt utca egyéb 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 – 20.080.- Ft/m²/év + ÁFA, amely alap bérleti díj a 96 m² alapterületű pinceszinti helyiségrész vonatkozásában 30%-kal csökken, így 1.164.640.- Ft + ÁFA/év + 1.349.376.- Ft + ÁFA/év, összesen 2.514.016.- Ft + ÁFA/év, azaz 209.501.- Ft + ÁFA/hó, 266.066.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 69.274.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 87.978.- Ft.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Varga Szalon Kft. a szerződéskötésig csatolja a közüzemi szolgáltatók és a GAMESZ igazolását arról, hogy a helyiségre tartozása nem áll fenn.

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, Zsolt u. 7. 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 Varga Szalon Korlátolt Felelősségű Társaságot (rövidített elnevezés: Varga Szalon Kft., székhely: 1016 Budapest, Zsolt utca 7. fszt. 1., Cg.01-09-988695, adószám: 24063692-1-41, képviseli: Varga Attila ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7480/0/A/3 hrsz-ú, 1016 Budapest, Zsolt u. 7. szám alatti, utcai bejáratú, 154 m² alapterületű földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. június 01. napjától 2024. május 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel, fodrászat, szépségápolás céljára.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 69.274.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 87.978.- Ft/hó. A Varga Szalon 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 20%-kal emelkedik.

A közüzemi díjakat a Varga Szalon Kft. bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A helyiségbérelti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Varga Szalon Kft. benyújtja a közüzemi szolgáltatók igazolásait (víz, gáz, villany) arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozás nem áll fenn, valamint a Varga Szalon Kft.-nek a bérelti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérelti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”