



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. november 22-i rendes ülésére
a 1013 Budapest, Attila út 2. szám alatti helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítéséről

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
aljegyző

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 6313/0/A/5 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 2. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 16 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget az I. kerület Tanács Végrehajtó Bizottsága 4461/5/81. ügyiratszámú határozatával határozatlan időtartammal Menráth Miklósné részére utalta ki divat, rövid- és ajándékaru kiskereskedelmi tevékenység gyakorlására.

A Budapest I. Kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője a III-1474-2/1993. iktatószámú határozatával engedélyezte, hogy a helyiséget a jogszerűen használó Menráth Miklósné átadja a tagságával alakult TABÁN Divat Bt. (Cg:01-06-218999) részére változatlanul kiskereskedelmi - divat, rövidáru, használatcikk - tevékenység céljára. A bérleti szerződés 1993. november 11. napján aláírásra került.

A bérlő betéti társaság szerkezetében módosítás történt, neve KIS-TABÁN Betéti Társaság lett, a bérleti szerződés módosítására azonban nem került sor.

2002. augusztus 26. napján a KIS-TABÁN Bt. képviselője, Steiner Szilvia Éva bejelentette a gazdasági társaság tevékenységének profilváltását, és kérte a bérleti szerződés módosítását oly módon, hogy a helyiségben szépségszalont kíván üzemeltetni. A Polgármester a III-1460/2002. ügyiratszámú határozatával hozzájárult a bérleti szerződés módosításához és elismerte a TABÁN Divat Bt. jogutódjaként a KIS-TABÁN Bt-t, azzal, hogy a KIS-TABÁN Bt. köteles volt a helyiség szakértő által megállapított forgalmi értékének 20%-a + ÁFA összeget, azaz bruttó 360.000.- Ft-ot megfizetni a

helyiség bérleti jogának ellenértékéeként. A helyiségbérleti szerződés az összeg megfizetését követően a KIS-TABÁN Bt-vel határozatlan időtartammal 2002. október 16. napján aláírásra került, a helyiségben folytatott tevékenység: szépségszalon.

A KIS-TABÁN Bt. képviselője, Steiner Szilvia Éva 2022. október 04. napján kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. Előadta, hogy a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló 2022. évi XIII. törvény hatálybalépése miatt tevékenységét egyéni vállalkozóként kívánja folytatni. Ennek alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal egyéni vállalkozói tevékenységének megkezdését 57488640 nyilvántartási szám és a 76438503-1-41 adószám alatt 2022. szeptember 01. napjával nyilvántartásba vette. Kérelméhez csatolta a Nemzeti Adó- és Vámhivatal értesítését az egyéni vállalkozói tevékenységének nyilvántartásba vételéről és kérte, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá, hogy a bérleti szerződésbe jogutódként beléphessen, mert a bérlemény feladása vagy tevékenysége átköltöztetése olyan terhet róna rá, melyet kigazdálkodni nem tudna. Jogszabályi kényszer miatt lényegében saját betéti társasága helyett – melyet megszüntetni kényszerül – egyéni vállalkozóként ugyanazt a tevékenységet szeretné folytatni, amit eddig.

Tekintettel arra, hogy jelen esetben nem jogutódlásról van szó, a kérelem ebben a formában történő teljesítésére nincs mód.

Steiner Szilvia Éva, mint a KIS-TABÁN Bt. vezető tisztségviselője és mint egyéni vállalkozó 2022. november 02. napján kérelmet nyújtott be aziránt, hogy a tárgyi önkormányzati helyiségre a KIS-TABÁN Bt. és Steiner Szilvia Éva egyéni vállalkozó bérlőtársi jogviszonyt hozhasson létre, majd 2022. november 09-én benyújtott irattal akként nyilatkozott, hogy a felek – a jelenlegi bérlő KIS-TABÁN Bt. és a leendő bérlőtárs Steiner Szilvia Éva egyéni vállalkozó – a bérlőtársi jogviszony létesítésében megállapodtak, vállalják az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek teljesítését, a helyiségben a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet kívánják folytatni és vállalják a képviselő-testületi határozatban megjelölt összegű bérleti díj fizetését.

A cégnyilvántartás adatai alapján a KIS-TABÁN Bt. 2022. augusztus 21. napján elhatározta végelszámolását, jogutód nélküli megszűnését. A végelszámolás kezdete 2022. szeptember 01. napja, a végelszámolás egyszerűsített módon történik.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai 2022. április 5. napján a bérleményben ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiséget a bérlő körmös tevékenység végzésére használja, a bérlemény rendben tartott.

A GAMESZ 2022. november 08. napján kiállított igazolása szerint a helyiségre a bérlőnek 2022. október 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozása nem áll fenn.

A KIS-TABÁN Bt. "v. a." felhívásra csatolta az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt., valamint a Díjbeszedő Holding Zrt. igazolását arról, hogy a KIS-TABÁN Bt. „v.a.” bérlővel szemben nyilvántartott követelésük nincs.

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) 78. § (1) bekezdése alapján a helyiség bérletére bérlőtársi jogviszony a Tulajdonosi Bizottság döntésével akkor létesíthető, ha a bérlő és a bérlőtárs a jogviszony létesítésében megállapodtak, továbbá vállalják a rendelet szerint a megjelölt bérbeadói hozzájárulás feltételeinek teljesítését.

A Lakásrendelet 78. § (2) bekezdése értelmében bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető:

- a.) amely méreténél fogva alkalmas a bérlőtársi jogviszony létesítésére, és
- b.) a leendő bérlőtársak a helyiségben a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet kívánják folytatni, és
- c.) ha a leendő bérlőtársak vállalják a Képviselő-testület határozatában meghatározott összegű bérleti díj fizetését.

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 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:

az Attila út nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, 642.080.- Ft + ÁFA/év, azaz 53.507.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 67.954.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 54.785.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.577.- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata.

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, Attila út 2. szám alatti helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítéséről

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) 78. § (1) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 78. §-a alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a KIS-TABÁN Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság "végelszámolás alatt" (rövidített elnevezés: KIS-TABÁN Bt. "v. a.", Cg.: 01-06-218999, székhely: 1013 Budapest, Attila út 2., adószám: 28417017-1-41, képviseli: Steiner Szilvia Éva vezető tisztségviselő) bérlő Steiner Szilvia Éva egyéni vállalkozóval (nyilvántartási szám: 57488640, adószám: 76438503-1-41, székhely: 1013 Budapest, Attila út 2. fszt. 5.) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6313/0/A/5 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 2. szám alatti, 16 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítsen és bérleti szerződést kössön 2022. december 01. napjától 2027. november 30. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, szépségszalon működtetése céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségbérleti díj havi összege: 54.785.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.577.- Ft.

A helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján minden évben a tárgyév március 1-jén a bérleti szerződés módosítása nélkül a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékevek növekszik.

A közüzemi díjakat a bérlőtársak közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérlőtársaknak a bérlőtársi szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozásuk, bérleti- és külön szolgáltatási díj, valamint késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozásuk nem állhat fenn.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. november „.....”