



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. március 22-i ülésére
a 1015 Budapest, Csalogány utca 4/D. 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 (a továbbiakban: Budavári Önkormányzat) tulajdonában áll a 1015 Budapest, Csalogány utca 4/D. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13875/4/A/1 helyrajzi számú, 39 m² alapterületű, műhely megnevezésű, udvari bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiség.

A helyiséget Czeglédi Julianna képzőművész bérlő műterem céljára.

Czeglédi Julianna a Budapesti Tanács VB. Igazgatási Osztálya által kiadott 30.363/1978 számú határozat alapján bérlőtársként bérelte a nem lakás célú helyiséget, majd az 1991. március 11. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződéssel kizárólagos bérlője lett a helyiségnek.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. november 18. napján 2016. november 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra módosításra került.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére, a 23/2017. (II.23.) Kt. sz. határozat alapján a szerződést a 2017. március 17. napján kelt helyiségbérleti szerződéssel 2021. november 30. napjáig meghosszabbították.

Czeglédi Julianna 2021. október 27-én érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt.

Czeglédi Julianna hiánypótlás keretében csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt., az MVM EÉ Ügyfélkapcsolati Kft., valamint a Társasház közös képviselőjének (fűtés) igazolásait, amelyek szerint a helyiségre a közüzemi szolgáltatók tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. november 16-án tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, azonban a padlózat beázás következtében megemelkedett, a falazat repedezett a kazánház Gyorskocsi utca felőli oldalán. Vakolat javítás és tisztasági festés történt a helyiségben a bérleti jogviszony időtartama alatt.

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 Csalogány 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 1.565.070.- Ft/év + ÁFA, 130.423.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne. Az alapterületi díj 75%-kal csökken ha a helyiség műterem, azaz 391.268,-Ft+ÁFA/év, 32.606,-Ft+ÁFA/hó.

A 2017. március 17. napján kelt helyiségbérleti szerződés alapján a 2021. évre fizetendő helyiségbérleti díj összege 16.511.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 20.969.- Ft/hó. Szükségessé vált, hogy a GAMESZ Czeglédi Juliannával 5 évre visszamenőleg a bérleti díj tekintetében elszámoljon, tekintettel arra, hogy a nettó bérleti díj került bruttó bérleti díjként számlázásra. A GAMESZ Czeglédi Juliannával szemben 2022.

február 28. nappal díjtartozást nem tart nyilván, azonban a szerződés szerű teljesítés érdekében a helyiség bérbeadása esetén Czeglédi Julianna a szerződéskötésig a különbözettel elszámolni köteles.

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: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 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, Csalogány utca 4/D. 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 Czeglédi Julianna a 1015 Budapest, Csalogány utca 4/D. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13875/4/A/1 helyrajzi számú, 39 m² alapterületű, műhely megnevezésű, alagsori nem lakás célú helyiségre

2021. december 01. napjától 2026. november 30. napjáig

terjedő 5 év határozott időtartamra, műterem céljára bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 16.511.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 20.969.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

A közüzemi díjakat Czeglédi Julianna közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Czeglédi Julianna köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a Czeglédi Juliannának a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. április 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. március 08.