



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. március 22-i ülésére

a 1016 Budapest, Krisztina körút 24. 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 1016 Budapest, Krisztina körút 24. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7075/1/A/1 helyrajzi számú, 63 m² alapterületű, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség 46 m² alapterületű részét Üveges Katalin Anna bérli kerámia műhely céljára.

Üveges Katalin Anna az 1986. szeptember 18. napján kelt bérleti szerződés alapján 1986. október 1. napjától ideiglenes használatra kapta bérbe a helyiségrészt, kerámia műhely céljára. Az 1998. augusztus 17. napján kelt helyiségbérleti szerződéssel Üveges Katalin Anna által használt alapterületet 46 m² alapterületűre pontosították.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. november 25. napján 2016. november 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra módosításra került.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére a 192/2017. (IX.28.) Kt. sz. határozat alapján a szerződést további 5 évre, 2021. november 30. napjáig meghosszabbították, a helyiségbérleti szerződés 2017. október 27. napján megkötésre került.

Üveges Katalin Anna 2021. október 15. napján érkezett kérelmében a bérleti jogviszony meghosszabbítását kérte.

Üveges Katalin Anna többszöri hiánypótlási felhívásra benyújtotta a Díjbeszedő Holding Zrt., majd az MVM EÉ Ügyfélszolgálati Kft. 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) munkatársai 2021. szeptember 15. napján a helyiségben bérleményellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott. A helyiségben nem volt villanyóra, a műhely kemencéjéhez a műszert és az órát a bérlő szereltette fel.

A GAMESZ 2022. március 08-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. február 28. nappal sem bérleti díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

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 Krisztina körút 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 1.845.980.- Ft + ÁFA/év, 153.832.- Ft + ÁFA/hó. Az alap bérleti díj 75%-kal csökken, ha a helyiség műterem, így a bérleti díj 461.495.- Ft + ÁFA/év, 38.4458.- Ft + ÁFA/hó lenne.

A jelenleg fizetendő havi díj 27.230.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 34.582.-Ft, valamint a szemétszállítási díj, melynek összege 396.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 503.- Ft/hó.

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 1016 Budapest, Krisztina körút 24. 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 Üveges Katalin Anna a 1016 Budapest, Krisztina körút 24. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7075/1/A/1 helyrajzi számú alagsori helyiség 46 m² alapterületű részére

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

terjedő 5 év határozott időtartamra, kerámia műhely 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 27.230.-Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 34.582.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

Üveges Katalin Anna Kiss a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat Üveges Katalin Anna közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Üveges Katalin Annának a helyiségbérelti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérelti/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 09.