



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. október 19-i ülésére
a Budapest I. kerület, Hess András tér 3. 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
aljegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6587 hrsz-ú, 1014 Budapest, Hess András tér 3. szám alatti, 27 m² alapterületű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A **BINGI'98 Kereskedelmi Bt.** (Cg.01-06-715458, rövidített elnevezés: BINGI'98 Bt., székhely: 1014 Budapest, Hess András tér 3., adószám: 28724423-2-41; képviseli: Simon Ferenc képviseletre jogosult beltag) bérleti jog átruházás jogcímen 1998. július 01. napjától kezdődően bérlő a helyiséget könyvesbolt és kultúrcikk kiskereskedelem céljára.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. október 12. napján 2016. szeptember 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra módosításra került.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére a szerződést további 5 évre, 2021. szeptember 30. napjáig meghosszabbították. A 2016. december 14. napján megkötött bérleti szerződés alapján a bérlő kultúrcikk, ajándéktárgyak kiskereskedelmi tevékenység céljára bérlő a helyiséget.

A BINGI'98. Bt. képviselője 2021. augusztus 4. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5 évre történő meghosszabbítása iránt.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. október 01-én kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. szeptember 30. napjával sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2021. szeptember 1. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a bérlő a helyiséget rendeltetésszerűen használja, a bérlő az ajtót kicserélte (historizáló üzletportál), az ablak és helyiség festése megtörtént. A meglévő homlokzati nyílászárók felújításához, az ablakok belső szárnyának hőszigetelő üvegezéséhez a bérbeadó a 2019. szeptember 20-án kelt, BDV/26174-2/2019 számú nyilatkozattal adott tulajdonosi hozzájárulást.

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)-(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 esetek kivételével – 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 helyiség bérleti díja a Budavári 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 Hess András tér kiemelt övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2021-ben, amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral, 50.166.- Ft/m²/év + ÁFA – 1.354.482.- Ft + ÁFA/év, 112.874.- Ft.- + ÁFA/hó.

A jelenlegi bérleti díj 56.498.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 71.753.- Ft/hó.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése értelmében a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően 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, így a döntési javaslatban a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a jelenleg fizetendő bérleti díjjal megegyező összegben kerül megállapításra, ezt követően a bérleti díj első alkalommal a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő napon, majd minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Hess András tér 3. 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 bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a **BINGI'98 Bt.** (Cg.01-06-715458, rövidített elnevezés: BINGI'98 Bt., székhely: 1014 Budapest, Hess András tér 3., adószám: 28724423-2-41; képviseli: Simon Ferenc képviselőre jogosult beltag) a Budapest I. kerület, belterület 6587 hrsz-ú, 1014 Budapest, Hess András tér 3. szám alatti, 27 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: kultúrcikk, ajándéktárgyak kiskereskedelmi tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet rendelkezéseire, a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig 56.498.- Ft + ÁFA/hó, azaz 71.753.-Ft, ezt követően a bérleti díj első alkalommal a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő napon, majd minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

A bérlő a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

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

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

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyongazdálkodási iroda

Budapest, 2021. október 11.