



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. november 23-i ülésére
a Budapest I. kerület, Attila út 27. 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 6346/0/A/2 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 27., természetben 1013 Budapest, Attila út 24. szám alatti, 74 m² alapterületű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Kovács Vilmos egyéni vállalkozó az Önkormányzat által meghirdetett pályázat keretében 2016. június 07. napján megtartott versenytárgyalás nyerteseként szerezte meg a helyiség határozott idejű bérleti jogát. Kovács Miklós egyéni vállalkozó a 11071/Ü/1569/2016/2. ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglalt helyiségbérleti szerződést 2016. július 19-én kötötte meg kereskedelmi tevékenység folytatására, 2016. július 01. napjától 2021. június 30. napjáig terjedő 5 év határozott időre, 5 év előbérleti jog kikötése mellett.

Kovács Miklós 2021. január 04. napján érkezett levelében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a helyiséget az általa alapított Vilmos Kályha Manufaktura és Kereskedelmi Kft. (Cg.14-09-307166, székhely: 8700 Marcali, Váci Mihály utca 29., adószám: 13870504-2-14; képviseli: Kovács Vilmos ügyvezető) néven kívánja tovább bérelni. A Vilmos Kályha Manufaktura és Kereskedelmi Kft. a helyiségbérleti szerződést jogutódként 2021. február 24. napján kötötte meg.

A Vilmos Kályha Manufaktura és Kereskedelmi Kft.. képviselője 2021. június 23. napján érkezett levelében előbérleti joga alapján kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt.

A bérlő csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt. 2021. július 01. napján kelt hátralékgigazolását arról, hogy a helyiségre hátralék nem áll fenn. A bérlő benyújtotta továbbá az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2021. szeptember havi számláját és a számlán feltüntetett 4.589.- Ft összegű hátralék megfizetését igazoló posta szelvényt.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. november 3. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. október 31. nappal 4.322.- Ft bérleti díj és 133.- Ft késedelmi kamat, mindösszesen 4.455.- Ft összegű tartozás állt fenn. A Vilmos Kályha Manufaktura és Kereskedelmi Kft.. képviselője által megküldött átutalási bizonylat szerint 2021. november 04. napján a mindösszesen 4.455.- Ft összegű tartozását megfizette.

A GAMESZ 2021. augusztus 23. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, bemutatóteremként működik.

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 rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

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 – az Attila út **nagyforgalmú övezetbe** tartozik, az alap bérleti díj 2021-ben, amely a koronavírus világvárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral, 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA – 2.969.620.- Ft + ÁFA/év, 247.468.- Ft.- + ÁFA/hó.

A jelenlegi bérleti díj 129.562.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 164.544.- 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.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános, Az Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Attila út 27. 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 B) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a **Vilmos Manufaktura és Kereskedelmi Kft.** (Cg.14-09-307166, székhely: 8700 Marcali, Váci Mihály utca 29., adószám: 13870504-2-14; képviseli: Kovács Vilmos ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 6346/0/A/2 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 27., természetben 1013 Budapest, Attila út 24. szám alatti, 74 m² alapterületű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig

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

A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi tevékenység (mintabolt, bemutatóterem).

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 129.562.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 164.544.- Ft/hó, 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. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási iroda

Budapest, 2021. november 11.