



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. május 10-i ülésére
a 1011 Budapest, Iskola u. 32. 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: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 14111/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Iskola u. 32. szám alatti ingatlanban található, 33 m² alapterületű, utcai bejárattú, pinceszinten lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget a Cupcake Műhely Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Cupcake Műhely Kft., Cg:01-09-285764, székhely: 1011 Budapest, Iskola u. 34, adószám: 25724352-2-41; képviseli: Sólyom Krisztina ügyvezető) a 167/2016. (XI. 24.) Kt. sz. határozat alapján vette bérbe raktározási tevékenység céljára, 2021. december 31. napjáig tartó 5 év határozott időre, 63.858.-Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett. A helyiségbérleti szerződés aláírására 2016. december 19. napján került sor.

A Cupcake Műhely Kft. képviselője 2021. október 14. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5 évre történő meghosszabbítása iránt. A kérelmező a 2021. október 20. napján elektronikus úton, majd 2022. március 07. napján postai úton megküldött hiánypótlási felhívásra akként nyilatkozott, hogy a helyiségben külön mérőóra nincs.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, azt tárolás, raktározás céljára használják.

A GAMESZ 2022. március 21-én kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. március 31. nappal díjtarozás 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:

az Iskola utca 32. szám alatti épület nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világiárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral - 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 30%-kal csökken, mivel a helyiség pincehelyiség, utcai bejárattal, kirakat nélkül, így 28.091.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 927.003.- Ft/év + ÁFA, 77.250.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenlegi használati díj havonta 67.172.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 85.308.-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 1011 Budapest, Iskola utca 32. 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 Cupcake Műhely Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Cupcake Műhely Kft., Cg:01-09-285764, székhely: 1011 Budapest, Iskola u. 34, adószám: 25724352-2-41; képviseli: Sólyom Krisztina ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 14111/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Iskola u. 32. szám alatti ingatlanban található, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinten lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. január 1. napjától 2023. december 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: raktározás.

A helyiségbérelti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 67.172.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 85.308.-Ft/hó, majd 2023. január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

A Cupcake Műhely Kft-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási iroda

Budapest, 2022. május „.....”