



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. május 10-i ülésére
a 1013 Budapest, Krisztina krt. 45. (Feszty Árpád u. 2) szám alatti helyiségek
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 állnak a Budapest I. kerület, belterület 7612/11/A/29 és 7612/11/A/30 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina krt. 45. (Feszty Árpád u. 2) szám alatti, 62 és 15 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, utcai bejáratú, földszinti, természetben egybenyitott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

A Budapest I. kerület, belterület 7612/11/A/29 hrsz-ú, 62 m² alapterületű helyiséget Szabó Imre a Fővárosi Patyolat Vállalat jogutódjaként vette bérbe kiskereskedelmi és fodrászat – kozmetika szolgáltató tevékenységre az 1998. január 27. napján kelt bérbeadói hozzájárulás alapján.

A helyiségbérleti szerződés 1999. április 14. napján módosításra került, a bérlők bérlőtársi jogviszonyban Szabó Imre és Szabó Imréné lettek.

A bérlőtársak 2010. január 19-i hatállyal megalapították a HAIR SZABÓ IMRE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-t (rövidített elnevezés: HAIR SZABÓ IMRE Kft., Cg:01-09-932633, székhely: 1056 Budapest, Belgrád rkp. 26. fszt. 2., adószám: 11743112-2-41; képviseli: Szabó Róbert ügyvezető), melyre tekintettel a szerződés 2010. február 19. napján a jogtód nevére átírásra került.

A HAIR SZABÓ IMRE Kft. kérelmére a Képviselő-testület a 28/2015. (II. 26.) Kt. sz. határozattal hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a Budapest I. kerület, belterület 7612/11/A/29 hrsz-ú helyiséggel falszomszédos, időközben megüresedett Budapest I. kerület, belterület 7612/11/A/30 hrsz-ú, 15 m² alapterületű ingatlant bérbe vegye és a két albetét összenyissa. A bérleti szerződés 2015. április 7. napján megkötésre került 2020. március 31. napjáig terjedő határozott időtartamra.

A HAIR SZABÓ IMRE Kft. a bérleti szerződés időtartama alatt annak meghosszabbítása iránt kérelmet nem nyújtott be, így a helyiség jogcím nélküli használója lett. Az Önkormányzat a HAIR SZABÓ IMRE Kft. kérelmére, a 222/2021. (VI. 4.) polgármesteri határozattal hozzájárult a bérleti jogviszony rendezéséhez és ahhoz, hogy a HAIR SZABÓ IMRE Kft. 2020. április 1-jétől 2022. március 31-ig terjedő időtartamra a helyiségekre bérleti szerződést kössön. A felek szerződést 2021. július 02. napján kötötték meg.

A HAIR SZABÓ IMRE Kft. képviselője 2022. február 15. napján elektronikus úton jelezte, hogy a bérleti jogviszonyt meg kívánja hosszabbítani, mely kérelmét 2022. április 01. napján megerősített. A HAIR SZABÓ IMRE Kft. kérelméhez csatolta az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt., valamint a BKM Nonprofit Zrt. igazolásait, amelyek szerint a helyiségekre az igazolás kiállítása napjával a közüzemi szolgáltatók lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai által 2022. március 02. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a helyiségek nagyon szép állapotúak, azokban fodrászat működik.

A GAMESZ 2022. április 06-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. március 31. nappal 113.- Ft késedelmi kamattartozás 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, azaz jelen esetben ez a jogszabályi korlát nem érvényesül.

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 nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvármány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, 3.090.010.- Ft + ÁFA/év, azaz 257.501.- Ft/ÁFA/hó bérleti díj lenne.

A jelenleg kiszámlázott használati díj 225.272.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 286.096.-Ft/hó, így a bérleti díj a szerződés meghosszabbítása esetén 247.799.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 314.705.- Ft/hó.

Tájékoztatam 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 1013 Budapest, Krisztina Körút 45. (Feszty Árpád u. 2.) szám alatti helyiségek 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 HAIR SZABÓ IMRE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-t (rövidített elnevezés: HAIR SZABÓ IMRE Kft., Cg:01-09-932633, székhely: 1056 Budapest, Belgrád rkp. 26. fszt. 2., adószám: 11743112-2-41; képviseli: Szabó Róbert ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7612/11/A/29 és 7612/11/A/30 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina krt. 45. (Feszty Árpád u. 2) szám alatti, 62 és 15 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, utcai bejáratú, földszinti, természetben egybenyitott, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

2022. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig

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

A helyiségbérleti díj összege díj 247.799.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 314.705.- Ft/hó.

A bérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdésének megfelelően minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A közüzemi díjakat a HAIR SZABÓ IMRE Kft. a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A HAIR SZABÓ IMRE Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a HAIR SZABÓ IMRE 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 „.....”