



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. november 23-i ülésére
a Budapest I. kerület, Szentháromság u. 7. 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 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti, földszinti, 40 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget a **TIMPANON Kereskedelmi Bt.** (rövidített elnevezés: TIMPANON Bt., Cg.01-06-114705, székhely: 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. fszt. 1., adószám: 28220493-2-41, képviseli: Somossy József üzletvezetésre jogosult tag) bérlí.

A TIMPANON Bt. a helyiséget az 1992. március 16. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján vette bérbe. A felek a bérleti szerződést az Önkormányzat kezdeményezésére határozott idejűvé módosították, a 2011. november 28. napján kötött bérleti szerződés 2016. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szolt. A bérlő kérelmére az Önkormányzat Polgármestere 2011. december 9. napján kelt nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a helyiségben folytatott tevékenység módosításra kerüljön kereskedelmi tevékenységről fagylaltozóra, a bérleti szerződés ennek megfelelő módosítására 2012. január 09. napján került sor.

A határozott idő lejártát követően a bérlő kérelmére a helyiségbérleti szerződés meghosszabbításra került 5 év határozott időtartamra oly módon, hogy a bérlőnek minden év november 1-től április 30-ig a bérleti díj 50%-át, május 1-től október 31-ig a bérleti díj 100%-át kell fizetnie.

A felek között 2017. január 1. napjától 2021. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra a bérleti szerződés 2017. január 23. napján létrejött, a helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység (fagylaltozó).

A TIMPANON Bt. képviselője 2021. szeptember 16-án érkezett levelében kérelemmel fordult a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5 évre történő meghosszabbítása iránt. Kérelmében előadta, hogy a helyiséget 2 alkalommal teljes körűen felújította. A legutóbbi fejlesztés keretében megtörtént az áramszolgáltatás közvetlen, utcai bekötése, valamint a víz- és csatornahálózat kiépítése.

A bérlő kérelméhez csatolta a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. szeptember 13-án kelt igazolását, mely szerint a helyiségre 2021. szeptember 30. nappal sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn; a Díjbeszedő Holding Zrt. 2021. szeptember 08., valamint az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. 2021. szeptember 16. kelt igazolását, amelyek szerint a helyiségre az igazolás kiállítása napjával tartozást a közüzemi szolgáltatók nem tartanak nyilván.

A GAMESZ 2021. október 1-én tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott. Tevékenysége vendéglátás, fagyaltatózó.

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 Szentháromság utca kiemelt övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2021-ben, amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral, 50.315.- Ft/m²/év + ÁFA – 2.012.600.- Ft + ÁFA/év, 167.717.- Ft.- + ÁFA/hó.

A jelenlegi 100%-os bérleti díj 165.715.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 210.458.- Ft/hó, mely 1,19%-kal alacsonyabb mint a jelenleg hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével meghatározott bérleti díj, így kizárólag a bérleti díj valorizációját javasoljuk a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, amely szerint a bérleti díj összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A 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

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Szentháromság u. 7. 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 az **TIMPANON Kereskedelmi Bt.** (Cg.01-06-114705, székhely: 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. fszt. 1., adószám: 28220493-2-41, képviseli: Somossy József üzletvezetésre jogosult tag) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti, földszinti, 40 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. december 1. napjától 2023. november 30. napjáig terjedő,

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

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátó tevékenység (fagylatozó).

A helyiségbérleti díj összege 165.715.-Ft+ÁFA/hó, azaz 210.458,-Ft, azzal, hogy a bérlőnek minden év november 1-től április 30-ig a bérleti díj 50%-át, május 1-től október 31-ig a bérleti díj 100%-át kell fizetnie.

A bérleti díj minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével 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 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. november 09.