



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság

2022. június 21-i ülésére

a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 8. fszt. 5. 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 6618 hrsz-ú ingatlanban található, 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 8. fszt. 5. szám alatti, 18 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget az "MI" Művészeti Instrukció Betéti Társaság (Cg: 01-06-216074, székhely: 1012 Budapest, Bécsikapu tér 8., adószám: 28373876-2-41, képviseli: dr. Fejős Sándor ügyvezető) a 1013 Budapest, Döbrentei u. 9. szám alatti helyiségre fennállt bérleti jogviszony közös megegyezéssel történt megszüntetése ellenében, cserehelyiségként kapta bérbe határozatlan időre, műterem céljára. A bérleti szerződés megkötésére 1999. június 02. napján került sor.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. szeptember 23. napján 2016. szeptember 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra módosításra, majd a 2016. november 7. napján kelt bérleti szerződéssel 2021. szeptember 30. napjáig terjedő időtartamra meghosszabbításra került.

Az "MI" Művészeti Instrukció Bt. képviselője 2021. szeptember 29. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5 évre történő meghosszabbítása iránt.

Az "MI" Művészeti Instrukció Bt. az Önkormányzat felhívására hiánypótlásként benyújtotta a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a szolgáltatók a helyiségre az igazolások kiállításának napjával tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. május 31. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. május 31. nappal sem díjtartozás, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 27. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint rendben tartott, nagyon szép állapotú helyiség.

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 módosításáról szóló 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdését oly módon, hogy 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 a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg. A rendelkezés a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény alábbiakban idézett, 152. § (2) bekezdésére figyelemmel 2023. január 01. napján lép hatályba.

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:

A Bécsi kapu tér kiemelt forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 50.166.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 75%-kal csökken, ha a helyiség műterem, így 12.542.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 225.756.-Ft/év + ÁFA, 18.813.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 23.893.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 15.920.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 20.219.- Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata (a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár).

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.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2022. (...) TB határozata

a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 8. fszt. 5. 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

ahhoz, hogy az "MI" Művészeti Instrukció Betéti Társaság (Cg: 01-06-216074, székhely: 1012 Budapest, Bécsikapu tér 8., adószám: 28373876-2-41, képviseli: dr. Fejős Sándor ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6618 hrsz-ú ingatlanban található, 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 8. fszt. 5. szám alatti, 18 m² alapterületű, 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, műterem céljára.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 15.920.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 20.219.- Ft/hó. Az "MI" Művészeti Instrukció Bt. elfogadja, hogy a helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított 77. § (3) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján 2023. március 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal emelkedik.

A közüzemi díjakat az "MI" Művészeti Instrukció Bt. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Az "MI" Művészeti Instrukció Bt-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”