



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1014 Budapest, Fortuna u. 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 6585 hrsz-ú, 1014 Budapest, Fortuna u. 5. szám alatti ingatlanban található, 17 m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség bérleti jogát annak korábbi bérlője, Malmos Lászlóné által alapított Régi Idők Boltja Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Régi Idők Boltja Kft., Cg: 01-09-888930, székhely: 1014 Budapest, Fortuna u. 5, adószám: 14101166-2-41, képviseli: Wirtz Natália ügyvezető) kapta meg jogutódként, a 2008. február 04. napján kötött, 2012. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján, kereskedelmi tevékenység céljára.

A bérleti jogviszonyt a felek a 2012. május 10. napján kötött szerződéssel 2017. április 30., majd a 2017. április 26. napján létrejött szerződéssel 2022. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbították.

A Régi Idők Boltja Kft. képviselője 2022. február 23. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának további 5+5 évre történő meghosszabbítása iránt. A bérlő kérelmében előadta, hogy a helyiségben saját költségükön több millió forintos állagjavító felújítást végeztek 2016 őszén, mely során az alábbi munkákat végezték el:

- a falak ázását, a pincéből felszivárgó nedvességet megszüntették,
- a falak penésztelenítése,
- teljes padlóburkolat felújítása,

- villanyvezetékek, kapcsolók, konnektorok cseréje, egy nagyobb teherbírású villanyóra felszerelésével,
- falak, nyílászárók festése,
- üzlet előtti lépcsőházzrész hibáinak, repedéseinek kijavítása és festése,
- vizesblokk felújítása, vízvezeték rendszer és szaniterek cseréje.

Kérelmében előadta továbbá, hogy 2020. március 16-tól a helyiséget a COVID miatt bezárni kényszerültek, valamint a Szentháromság téren a Pénzügyminisztérium épületének építése és állványzatának letakarása miatt a Fortuna utca forgalma minimálisra csökkent.

Kérelméhez csatolta a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre tartozást a szolgáltatók nem tartanak nyilván.

A bérlő 2022. március 31. napján kérelmét kiegészítette azzal, hogy a zárva tartás ideje alatt a falak ismét nedvesedtek, a vizesedés miatt zárlatos villanykapcsolók, vezetékek fogadták őket. A bérlő által kért árajánlat szerint a villanyvezetékekkel kapcsolatos munkák összköltsége bruttó 347.980.- Ft. Csatolta továbbá a 2022. március 16-án kelt árajánlatot a helyiségben elvégezni kívánt további munkálatokról – festés, nyílászárók mázolása, WC, raktár padlózása, mosdó-, WC-, csapcsere –, melynek ajánlat szerint összköltsége bruttó 1.426.060.- Ft.

A fentiek alapján a bérlő a szerződés 5+5, de legalább újabb 5 évre történő meghosszabbítását kéri.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (továbbiakban: GAMESZ) 2022. május 31. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. május 31. napjáig sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nincs.

A GAMESZ 2022. május 12. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség utcai, földszinti, kirakattal rendelkező, rendben tartott bérlemény.

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 (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 bérlő 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 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 Fortuna utca kiemelt övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 50.166.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 852.822.- Ft/év + ÁFA, 71.069.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 90.258.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 79.953.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 101.540.- Ft/hó.

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 javaslatok

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága
.../2022. (...) TB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna u. 5. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról**

A.

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 c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a **Régi Idők Boltja Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Régi Idők Boltja Kft., Cg: 01-09-888930, székhely: 1014 Budapest, Fortuna u. 5, adószám: 14101166-2-41, képviseli: Wirtz Natália ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6585 hrsz-ú, 1014 Budapest, Fortuna u. 5. szám alatti ingatlanban található, 17 m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. május 1. napjától 2027. április 30. napjáig

terjedő 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege 79.953.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 101.540.- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A Régi Idők Boltja Kft. a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a Régi Idők Boltja Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Régi Idők Boltja Kft-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, 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

B.

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 c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a **Régi Idők Boltja Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Régi Idők Boltja Kft., Cg: 01-09-888930, székhely: 1014 Budapest, Fortuna u. 5, adószám: 14101166-2-41, képviseli: Wirtz Natália ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6585 hrsz-ú, 1014 Budapest, Fortuna u. 5. szám alatti ingatlanban található, 17 m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig

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

A helyiségbérleti díj összege 79.953.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 101.540.- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A Régi Idők Boltja Kft. a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a Régi Idők Boltja Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Régi Idők Boltja Kft-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 „.....”