



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1011 Budapest, Fő u. 6. szám alatti helyiségcsoport
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 1011 Budapest, Fő u. 6. szám alatti ingatlanban található, Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/3 hrsz-ú, 264 m² alapterületű, utcai, földszinti helyiség, Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/5 hrsz-ú, 17 m² alapterületű, belső udvarról megközelíthető gépkocsi-tároló, valamint a Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/6 hrsz-ú, 426 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/3 hrsz-ú ingatlan 264 m² alapterületű részét, valamint a 14335/0/A/5 hrsz-ú és a 14335/0/A/6 hrsz-ú, mindösszesen 707 m² alapterületű helyiségeket a Képviselő-testület 134/2007. (VI. 28.) Kt. sz. határozat alapján a Hagyományok Háza (székhely: 1011 Budapest, Corvin tér 8., törzskönyvi azonosító szám: 309480, adószám: 15309484-2-41, képviseli: Kelemen László főigazgató) vette bérbe Népi Iparművészeti Múzeum kialakítása és működtetése céljára 5 év határozott időre 5 év előbérleti jog kikötése mellett, azzal, hogy a felújítási munkák fejében az Önkormányzat a testületi határozatban megállapított bérleti díj és az egyösszegű térítési díj fizetésétől eltekintett, és a bérleti díj a mindenkori közös költség összegével egyezett meg. A bérleti szerződés 2012. július 16. napján 2017. július 31. napjáig meghosszabbításra került.

A bérlő a 157/2013. (XI.28.) Kt. sz. határozat alapján bérbe vette az ingatlanban található Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/3 hrsz-ú helyiség további 171 m² alapterületű részét, a felújítási költségekre tekintettel 40.000.- Ft/hó + ÁFA bérleti díj mellett.

A felek a bérleti szerződést az immár mindösszesen 878 m² alapterületű helyiségcsoportra 2014. január 20. napján kötötték meg 2017. július 31. napjáig terjedő határozott időtartamra, népi

iparművészeti múzeumi tevékenység céljára, majd a bérleti jogviszony 2017. július 31. napján 2022. július 31. napjáig meghosszabbításra került népi iparművészeti múzeumi tevékenység céljára.

A Hagyományok Háza főigazgatója 2022. május 24. napján érkezett levelében a szerződés további 5 évre történő meghosszabbítását kérte. A kérelemben leírtak szerint a helyiségben a Hagyományok Háza Népi Iparművészeti Múzeum, Múzeumi raktár és Nyitott műhely, valamint Stúdió működik. A Hagyományok Háza hiánypótlás keretében beküldte a 2022. május hónapban kiállított közüzemi számlákat, egyenlegközlőket, mely szerint azok kibocsájtásakor a szolgáltatók lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai 2022. május 3. napján az ingatlanban bérleményellenőrzést tartottak. Az ellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlapon rögzítették, hogy a helyiségben múzeum működik, rendben tartott bérlemény.

A GAMESZ 2022. június 03. napján kiállított igazolása szerint a helyiségre 2022. május 31. napjával sem díjtartozás, sem késedelmi kamat tartozás 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 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 Fő utca nagyforgalmú 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 – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj kulturális jellegű tevékenység esetén legfeljebb 50%-kal csökkenthető, így 20.065.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 17.617.070.- Ft + ÁFA/év, 1.468.089.- Ft + ÁFA/hó lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 293.583.- Ft+ ÁFA, azaz bruttó 372.850.- 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: Möt.v.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Möt.v. 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 1011 Budapest, Fő u. 6. szám alatti helyiségcsoport 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 a Hagyományok Háza (székhely: 1011 Budapest, Corvin tér 8., törzskönyvi azonosító szám: 309480, adószám: 15309484-2-41, képviseli: Kelemen László főigazgató) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/3,5,6, hrsz-ú, 1011 Budapest, Fő u. 6. szám alatti, 878 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszint nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. augusztus 1. napjától 2024. július 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel, népi iparművészeti múzeum céljára.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 293.583.-

Ft+ ÁFA/hó, azaz bruttó 372.850.- Ft/hó. A Hagyományok Háza 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 a Hagyományok Háza közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Hagyományok Házának 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 „.....”