



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1014 Budapest, Hajadon 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 az ingatlan-nyilvántartás szerint a Budapest I. kerület, belterület 6509/0/A/4 hrsz-ú, 27 m² alapterületű (része a 15 m² alapterületű galéria, melyet a bérleti díj számításánál nem vettek figyelembe), földszinti, üzlet megnevezésű és a Budapest I. kerület, belterület 6509/0/A/5 hrsz-ú, 98 m² alapterületű, pinceszinti, egyéb helyiség megnevezésű, 1014 Budapest, Hajadon u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek (Művészeti Képek Galériája).

A helyiségeket Földházi Gyuláné vászonposzter készítő kisiparos kapta bérbe az alábbiak szerint: a 1161/81. (II. 27.) kiutaló határozattal a 12 m² alapterületű helyiséget és a hozzá tartozó galériát (a képkeretező galéria eladótere), a 9938/81.(XII. 17.) kiutaló határozattal az 55 m² alapterületű pinceszinti helyiséget (raktár és műhely), valamint a III-1195/89. (90.I.2.) kiutaló határozattal a fennmaradó 48 m² alapterületű pinceszinti helyiségrészt (raktár).

A helyiségek használatára a Főváros XII-I. kerület IKV Várgondnoksága kötött használati szerződést Földházi Gyulánéval 1991. szeptember 10. napján.

A határozatlan idejű bérleti szerződést a felek a bérbeadó kezdeményezésére 2012. szeptember 12. napján 2017. május 31-ig terjedő, 5 év határozott időtartamra módosították.

Földházi Gyuláné kérelmére a Polgármester 2012. november 23. napján kelt, III-8935/5/2012. ügyiratszámú döntésével hozzájárult, hogy Földházi Gyuláné fiával, Földházi Péterrel a helyiségekre

bérlőtársi jogviszonyt létesítsen, a helyiségbérleti szerződés 2012. november 29. napján megkötésre, majd 2018. december 21. napján további 5 évvel – 2022. május 31. napjáig – meghosszabbításra került. A bérleti szerződésben a helyiségek alapterülete összesen 115 m², a helyiségben folytatott tevékenység üzlet, műhely, raktár.

A bérlőtársak 2022. május 23. napján a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása iránt kérelmet terjesztettek elő. A kérelemhez csatolták a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) igazolását, mely szerint a bérleményre 2022. május 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn, valamint a közüzemi igazolásokat arról, hogy a szolgáltatók a helyiségekre az igazolások kiállítása napjával lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 28. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségben kézműipari üzlet, műhely, raktár működik, 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 (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 Hajadon utca kiemelt övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világiárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral – 50.166.- Ft/m²/év + ÁFA. A Budapest I. kerület, belterület 6509/0/A/4 hrsz-ú földszinti helyiség tekintetében 12 m² alapterülettel számolva a bérleti díj 50.166.- Ft/hó + ÁFA, a Budapest I. kerület, belterület 6509/0/A/5 hrsz-ú, 98 m² alapterületű, pinceszinti helyiség esetében – ahol az alap bérleti díj 50%-kal csökken, mert a helyiség teljes területe pincében helyezkedik el – 2.458.134.- Ft/év + ÁFA, azaz 204.845.- Ft/hó + ÁFA, mindösszesen 255.101.- Ft/hó + ÁFA, 323.864.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 102.929.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 130.720.- Ft, amely összeg nem felel meg a felek között 2018. december 21. napján kötött bérleti szerződés 3.) pontjában rögzített, a 2022. évre megállapított összegű bérleti díjnak. A bérleti szerződés hivatkozott pontja alapján a 2022. évben a bérleti díj 126.566.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 160.739.- Ft/hó, így a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbítása esetén a bérleti díjat ezzel megegyező összegben kell megállapítani, mely nem ellentétes a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény fentiekben idézett 152. § (2) bekezdésében foglaltakkal, mivel az a fennálló szerződések tartalmának módosítását tiltja meg, az azonban nem ütközik jogszabályba, ha a felek 2020. december 18. napja előtt megkötött szerződésükben számszerűsíthető módon meghatározták a díjemelítés mértékét.

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, Hajadon 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 Földházi Gyuláné és Földházi Péter a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6509/0/A/4 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, földszinti, üzlet megnevezésű és a Budapest I. kerület, belterület 6509/0/A/5 hrsz-ú, 98 m² alapterületű, pinceszinti, egyéb helyiség megnevezésű, 1014 Budapest, Hajadon u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

2022. június 01. napjától 2024. május 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időre bérletviszonyban bérleti szerződést kössenek a jelen határozatban foglalt feltételekkel, üzlet, műhely és raktár céljára.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire és a bérletviszonyokkal 2018. december 21. napján kötött bérleti szerződés 3.) pontjára, 2022. december 31. napjáig 126.566.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 160.739.- Ft/hó. Földházi Gyuláné és Földházi Péter elfogadják, 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. napjától minden évben a bérleti szerződés módosítása nélkül a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal emelkedik.

Földházi Gyuláné és Földházi Péter a bérleti díj esedékességével egyidejűleg kötelesek viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat Földházi Gyuláné és Földházi Péter közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Földházi Gyuláné és Földházi Péternek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozásuk, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozásuk nem állhat fenn.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”