



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére
a 1016 Budapest, Zsolt u. 7. szám alatti raktárhelyiség
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 7480/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Zsolt u. 7. szám alatti, utcai bejáratú, 97 m² alapterületű, alagsori nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

Az Önkormányzat 2014. november 7. napján nyilvános pályázatot hirdetett a tulajdonában álló helyiségek, többek között a tárgyi üres raktár bérleti jogának elnyerésére 5 év határozott időtartamra 5 év előbérleti jog mellett. A helyiség bérleti jogát az S.O.S. Robogó Kft. (székhelye: 2500 Esztergom, Cickafark u. 25., Cg.11-09-027905, adószám: 24825144-1-11, képviseli: Varga Attila ügyvezető) nyerte el 35.000.- Ft + Áfa összegű havi bérleti díj mellett. A nyertes ajánlattevő a pályázat során megfizette a 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező összegű pályázati biztosítékot, amely szerződéskötéskor óvadékká alakult és amely a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (továbbiakban: GAMESZ) részére továbbításra került. A helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt az óvadék felhasználására nem került sor, az összeg jelenleg is rendelkezésre áll. A helyiségbérleti szerződés megkötésére 2015. január 29. napján került sor közjegyzői okiratba foglalva 2020. január 31. napjáig terjedő határozott időtartamra raktár céljára. A bérlő kérelmére a helyiségbérleti szerződés 2020. július 27. napján 2022. május 31. napjáig meghosszabbításra került.

A bérlő képviselője 2022. május 18. napján benyújtotta kérelmét a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbítása iránt.

A bérlő az Önkormányzat hiánypótló felhívására csatolta a közüzemi igazolásokat arról, hogy a bérleményre az igazolások kiállítása napjával lejárt esedékességű tartozása nincs.

A GAMESZ nyilvántartása szerint a helyiségre 2022. május 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 20. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiséget a bérlő raktározás céljára használja, a raktár alagsori, utcai bejáratú, 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 Zsolt utca egyéb 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 - 20.080.- Ft/m²/év + ÁFA, amely alap bérleti díj 50%-kal csökken, ha a helyiség teljes területe pincében vagy alagsorban helyezkedik el, így 10.040.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 973.880.- Ft + ÁFA/év, azaz 81.157.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 103.069.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 48.494.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 61.587.- 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 1016 Budapest, Zsolt u. 7. szám alatti raktárhelyiség 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 c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy az S.O.S. Robogó Kft. (székhely: 2500 Esztergom, Cickafark u. 25., Cg.11-09-027905, adószám: 24825144-1-11, képviseli: Varga Attila ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7480/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Zsolt u. 7. szám alatti, utcai bejáratú, 97 m² alapterületű, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre

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

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

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 48.494.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 61.587.- Ft/hó. Az S.O.S. Robogó Kft. 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 a bérleti szerződés módosítása nélkül 2023. március 1. napjától minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal emelkedik.

A közüzemi díjakat az S.O.S Robogó Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Az S.O.S Robogó 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 „.....”