



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. július 18-i rendkívüli ülésére
a 1016 Budapest, Mészáros u. 18. 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 7521/0/A/4 hrsz-ú, 1016 Budapest, Mészáros u. 18. szám alatti, 135 m² alapterületű, utcai, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztálya 1993. július 15. napján kelt határozata szerint a Budapest I. kerület, Mészáros u. 18. szám alatti, 181 m² alapterületű iroda helyiségcsoport jogszerű használója a HUNPLAST Szövetkezet volt, a használóval a bérleti szerződés 1993. augusztus 31. napján került megkötésre, határozatlan időtartamra.

Az I. Kerületi Házgondnoksági Kft. 1997. május 20-án megtartott helyszíni szemlén rögzítette, hogy a bérlemény az alapító okirat szerint 315 m².

A HUNPLAST Szövetkezet és a HUNPLAST-GELKAKER Kft. 1998. április 30. napján benyújtott közös kérelemmel a HUNPLAST-GELKAKER Kft. jogutódként történő elismerését és a bérleti szerződés módosítását kérte, melyhez a Polgármester az 1998. július 20. napján kelt bérbeadói nyilatkozattal hozzájárult. A HUNPLAST-GELKAKER Kft. jogutódként a helyiségbérleti szerződést 1998. szeptember 29. napján kötötte meg határozatlan időtartamra.

A GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft. 2007. február 13. napján bejelentette, hogy beolvadás jogcímén a bérlő jogutódja. A bérleti szerződés a GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft-vel 2007. március 26. napján került megkötésre határozatlan időtartamra, irodai tevékenységre.

A GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft. kérésére a Polgármester 2012. április 19. napján kelt, III-35127/3/2012. ügyiratszámú döntésével hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a tevékenységi körét bővítse, és az irodai tevékenység Szülő-Gyermek Fejlesztő Központ tevékenységgel bővüljön.

A GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft. 2013. augusztus 2. napján kelt levelében kérte, hogy külön bérleti szerződés kerüljön megkötésre a 7541/0/A/4 hrsz. alatti, 135 m² alapterületű, irodaként funkcionáló albetét és a 7541/0/A/49 hrsz. alatti, 43 m², valamint a 7541/0/A/50 hrsz. alatti, 137 m², összesen 180 m² alapterületű, a Szülő-Gyermek Fejlesztő Központ elhelyezésére szolgáló albetétek tekintetében. A Polgármester a 2013. szeptember 10. napján kelt, III-32398/2/2013 ügyiratszámú döntésével hozzájárult a kérelem szerinti szerződés módosításhoz 2017. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, 5 év előbérleti jog kikötése mellett. A helyiségbérleti szerződés 2013. október 8. napján került megkötésre.

A GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft. 2014. október 6. napján kelt levelében bejelentette, hogy a gazdasági társaságból átalakulás folytán kivált egy új gazdasági társaság, a KIDSPIRIT Kft. (székhelye 1016 Budapest, Mészáros u. 18., Cg.01-09-194355), amely a továbbiakban a 7541/0/A/49 és a 7541/0/A/50 hrsz-ú helyiségekben a Szülő-Gyermek Fejlesztő Központot üzemelteti, melyre tekintettel kérte, hogy a KIDSPIRIT Kft. bérlőtárssá válhasson. A kérelem szerinti helyiségbérleti szerződés 2015. március 30. napján került megkötésre.

A bérlőtársak közös kérelmére a Polgármester 2015. augusztus 31. napján kelt, III-21-5/2015. ügyiratszámú döntésével hozzájárult a bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy két külön bérleti szerződés kerüljön megkötésre és az irodahelyiség bérlője a GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft., a gyermekfejlesztő központ bérlője pedig a KIDSPIRIT Kft. legyen. A bérleti szerződések 2015. október 7. napján kerültek megkötésre.

A GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft. kérésére a bérleti szerződés a 129/2017. (V.25.) Kt. számú határozat alapján 2022. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra került. Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a KIDSPIRIT Kft-vel kötött szerződés 2022. április 30. napjáig szintén meghosszabbításra került, azonban a bérlő a bérleti jogviszonyt 2021. december 1. napjával felmondta, a helyiséget 2021. december 27. napján birtokba visszaadta.

A GELKA SYSTEM Ipari Szolgáltató Kft. elnevezése 2021. március 18. napján GELKA SYSTEM Korlátolt Felelősségű Társaságra változott (rövidített elnevezés: GELKA SYSTEM Kft., székhely: 1016 Budapest, Mészáros u. 18., Cg.01-09-569757, adószám. 12250934-2-41, képviseli: Gyarmati István Róbert ügyvezető).

A GELKA SYSTEM Kft. képviselője 2022. április 06. napján elektronikus úton érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. június 17. napján kelt igazolása szerint a helyiségre a GELKA SYSTEM Kft-nek 2022. június 30. nappal 1.286.884.- Ft díjtartozása és 28.453.- Ft késedelmi kamat tartozása áll fenn.

A GELKA SYSTEM Kft. képviselője a 2022. május 19. napján érkezett levelében előadta, hogy a társaság a covid időszak egyik nagy vesztese. Nagy projektek megvalósításával foglalkoznak, melyek a gondos előkészítések ellenére a covid miatt nem indultak el, bevételük ezáltal drasztikusan csökkent. Kérte, hogy fennálló tartozásukra az Önkormányzat 12 havi részletfizetést engedélyezzen. Egyúttal kérte, hogy a bérleti szerződés meghosszabbításakor az Önkormányzat méltányos bérleti díjat állapítson meg.

A Polgármester 2022. június 30-án kelt, BDV/1257-4/2022. ügyiratszámú döntésével tulajdonosi hozzájárulását adta a mindösszesen 1.315.337.- Ft összegű tartozás 12 havi részletben történő megfizetéséhez, a részletfizetési megállapodás 2022. július 04. napján került aláírásra. Az első havi törlesztőrészlet esedékessége 2022. július 15. napja, az utolsó részleté 2023. június 15. napja.

A GELKA SYSTEM Kft. képviselője becsatolta az E-on, az MVM földgáz szolgáltató, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt., valamint a Fővárosi Vízművek Zrt. folyószámla egyenlegeit, melyek szerint a helyiségre a számlák kibocsájtásakor lejárt tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2022. április 13. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség utcai bejáratú, földszinti, irodai tevékenységet végeznek benne. A kazánt a katasztrófavédelem használhatatlannak minősítette, mivel nyílt égésterű (mely azt jelenti, hogy a kazán jelenleg használható, azonban annak cseréje esetén már kondenzációs kazán felszerelésére lesz szükség), egyébekben a helyiség rendben tartott.

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 66. § (3) bekezdésére figyelemmel a helyiség a GELKA SYSTEM Kft. részére tartozása ellenére bérbe adható, mivel a tartozás rendezésére az Önkormányzattal megállapodást kötött.

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, javasolt a részletfizetési megállapodás lejártához igazítani a bérleti jogviszony időtartamát.

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 Mészáros utca nagy forgalmú 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, amely alap bérleti díj 10%-kal csökken, mivel a tevékenység folytatásához (iroda) szükséges helyiségek alapterülete kisebb, mint a helyiséghez tartozó kiszolgáló helyiségek alapterülete, azaz 36.117.- Ft/m²/év + ÁFA, 4.875.795.- Ft + ÁFA/év, azaz 406.316.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 516.021.- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 235.304.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 298.836.- 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 1016 Budapest, Mészáros u. 18. 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 bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja és 66. § (3) bekezdése alapján

hozzájárul,

hogy a GELKA SYSTEM Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: GELKA SYSTEM Kft., székhely: 1016 Budapest, Mészáros u. 18., Cg.01-09-569757, adószám. 12250934-2-41, képviseli: Gyarmati István Róbert ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7521/0/A/4 hrsz-ú, 1016 Budapest, Mészáros u. 18. szám alatti, 135 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. május 01. napjától 2023. június 30. napjáig

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

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 235.304.- Ft + ÁFA, azaz bruttó

298.836.- Ft/hó, azzal, hogy a GELKA SYSTEM 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 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 GELKA SYSTEM Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A GELKA SYSTEM Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, valamint a GELKA SYSTEM Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn, egyidejűleg a GELKA SYSTEM Kft. igazolni köteles, hogy az Önkormányzattal 2022. július 04. napján kötött részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. július „.....”