



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. július 18-i rendkívüli ülésére
a 1015 Budapest, Batthyány u. 61. ajtó 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyáról

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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 13977/0/A/2 hrsz-ú, 1015 Budapest, Batthyány u. 61. ajtószám 2. szám alatti, 64 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megnevezésű, utcai, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az Önkormányzat 2010. április 14. napján pályázati felhívást tett közzé többek között a tárgyban jelölt helyiség 5 + 5 év határozott idejű bérleti jogának nyilvános versenyeztetésére. A 2010. június 08. napján kelt, 11036/Ü/856/2010/1. ügyszámú közjegyzői jegyzőkönyv tanúsága szerint a versenytárgyaláson a legjobb ajánlatot Tóthné Szil Katalin tette 30.000.- Ft + ÁFA összegű bérleti díj mellett, a kiírás szerint ő jogosult szerződéskötésre. A jegyzőkönyv szerint Tóthné Szil Katalin a 100.000.- Ft versenytárgyalási biztosítékot megfizette. A helyiségbérleti szerződés 2010. július 13. napján a 11075/Ü/1246/2010/1. közjegyzői okiratba foglaltan került megkötésre 2015. július 31-ig terjedő határozott időtartamra, 5 év előbérleti jog mellett, műhely tevékenységre.

A bérlő kérésére a szerződés 2020. július 31-ig tartó határozott időre meghosszabbításra került változatlan bérleti díj és funkció mellett, a 2015. november 3. napján kelt, 11071/Ü/1897/2015/2. ügyszámú közjegyzői okiratba foglaltan.

Tóthné Szil Katalin a bérleti szerződés lejártát követően, 2020. december 16. napján kelt levelében bejelentette, hogy saját költségén a bérleményt használatra alkalmas állapotba hozta, a kezdetektől mindmáig joga stúdiót működtet a kerületben lakók, a közelben élők és dolgozók számára egészség

megőrzés és közösségi formák kialakítása érdekében. A már lejárt bérleti szerződés meghosszabbítását kérte.

Az Önkormányzat a 220/2021. (VI. 4.) polgármesteri határozatban hozzájárult ahhoz, hogy Tóthné Szil Katalin 2020. augusztus 1-től 2022. július 31-ig határozott időtartamú bérleti szerződést kössön. A helyiségbérleti szerződés 2021. július 20-án került megkötésre közösségi célú, szolgáltató tevékenységre (jógaterem).

Tóthné Szil Katalin 2021. december 06. napján küldött levelében a bérleti díj mérséklését kérte. Levelében előadta, hogy a helyiséget nem üzletszerű gazdasági tevékenység végzése céljából bérlé, hanem egy közösség számára biztosít helyet jóga tevékenységre. A COVID járvány miatt nincs lehetőség az összejövetelek megtartására, így a bérleti díj és a közüzemi számlák kiegyenlítése komoly problémát okoz.

Tóthné Szil Katalin 2022. december 22. napján kelt levelében előadta továbbá, hogy 2020. augusztus 1. és 2021. július 19. között használati díjat fizetett, mert elkerülte a figyelmét, hogy 2020. július 31-én lejárt a helyiségbérleti szerződése. A használati díj miatt nem volt érvényes rá a bérletidíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II.9.) Korm. rendelet 2. §-a szerinti kedvezmény. Bár a bérleti díjnál magasabb használati díjat fizetett, utóbb a helyiségbérleti szerződés birtokában a különbség a bérleti díjban jóváírásra került. A jogastúdiót kb. 40 ember használja rendszeresen jógázásra és más egyéb közösségi célra. Méltányosságból kérte a 2021. február-június hónapokra mindösszesen 250.530- Ft felhalmozott meg nem fizetett összeget a bérleti díjba beszámítani.

Tóthné Szil Katalinnal 2022. január 5-én polgármesteri fogadóóra keretében személyes egyeztetésre került sor, melynek során elmondta, hogy az ő mulasztása miatt nem került sor időben a bérleti szerződés meghosszabbítására, ugyanakkor a helyiséget a közelben élő magánszemélyek sportolásra és csoportos jóga alkalmakra használják, a bérleti díjat ezek az I. kerületi lakosok teszik össze, hogy non-profit jelleggel közösen sportolhassanak. Az egyeztetés során Tóthné Szil Katalin tájékoztatást kapott arról, hogy a bérletidíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II. 9.) Korm. rendelet szerinti mentesség nem illeti meg őt, mivel a rendelet hatálybalépését megelőzően létrejött bérleti szerződése 2020. július 31. napján lejárt, tehát érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkezett, a Korm. rendelet szerinti feltételeknek nem felel meg. Ugyanakkor a közösségi célú használatra tekintettel az Önkormányzat tájékoztatni fogja Tóthné Szil Katalint a kedvezményes bérleti díj igénybevételének lehetőségeiről, valamint a fennálló tartozás rendezésére adható részletfizetés jogszabályban rögzített lehetőségeiről.

Tóthné Szil Katalin 2022. január 11. napján tájékoztatást kapott arról, hogy a 252/2017. (XII.14.) Kt. sz. határozattal módosított 45/2017. (III.23.) Kt. sz. határozat 2. mellékletének A.III.2. pontja értelmében az alap bérleti díj 95%-kal csökken, ha a bérlő civil szervezet, melyhez annak megalapítására és a bérleti jog átruházására van szükség, mely bérleti jog átruházás során meg kell fizetni a helyiség forgalmi értékének 10%-át az önkormányzat részére.

Tóthné Szil Katalin kérelmére 2022. február 15. napján részletfizetési megállapodás jött létre a 2022. január 31. nappal fennálló mindösszesen bruttó 115.263.- Ft összegű tartozás 24 havi részletben történő megfizetésére.

Tóthné Szil Katalin 2022. március 18-án kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a Budapest I. kerület, Batthyány u. 61. ajtó 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló ingatlan helyiségbérleti

szerződését, az őt megillető jogok és terhelő kötelezettségek összességét átruházhassa a „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társaságra. Kérelmében vállalta 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) 81. §. (4) bekezdése szerint a forgalmi érték 10%-ának megfizetését az általa a bérleti jogviszony alatt eszközölt értéknövelő beruházások értékének a beszámításával. Kérelméhez csatolta Tóthné Szil Katalin és a „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társaság között létrejött szerződésátruházási megállapodást, és a „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társaság társasági szerződését.

A „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társaság társasági szerződése az alábbiakat tartalmazza:

- olyan polgári jogi társaság, amely jogi személyiséggel nem rendelkezik,
- gazdasági-vállalkozási tevékenységet nem végezhet, nonprofit jellegű,
- tevékenységük: jóga és meditáció gyakorlásán alapuló közérzetjavítás, közösség kialakítás,
- a tagok vagyoni hozzájárulásának mértéke 15.000.-Ft/fő/év.
- a tagsági jogviszonyt az ügyek vitelére feljogosított tag kivételével bármely tag azonnali hatállyal, bármely okból, indokolás nélkül felmondhatja.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti szervezeti forma jellemzője, hogy nem jogi személy, nem igényel közhiteles nyilvántartási bejegyzést, nem rendelkezik adószámmal, felelőssége kizárólag a tagok által befizetett tagdíj (évi 15.000.- Ft/fő) erejéig áll fenn. Miután nem jogi személy, nem rendelkezik jogképességgel, ezért kötelmi (polgári) jogi jogviszony alanya sem lehet, vagyis bérleti szerződés megkötésére nem képes. A civil társaság adószámmal nem rendelkezik.

Az 2022. június 16. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke 18.700.000.- Ft.

Tóthné Szil Katalin a „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társaság nevében a 2022. június 27-i levelében nyilatkozott, hogy kész megfizetni a szakértő által megállapított ingatlan forgalmi értékének 10%-át, azaz 1.870.000.- Ft-ot, előadta továbbá, hogy a társaság akkor tud bérleti szerződést kötni, amennyiben a bérleti díj a civil társaság kedvezménye alapján kerül meghatározásra.

Tóthné Szil Katalin nyilatkozott továbbá, hogy amennyiben a „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társasággal nem jönne létre a bérleti szerződés, úgy változatlan feltételekkel és célra szeretné a helyiséget 2022. július 31. napját követő időszakban is bérelni.

Kérelméhez csatolta az MVM EÉ Ügyfélkapcsolati Kft., és az FCSM Zrt., valamint az FV Zrt. igazolását, illetve számlaegyenlegét arról, hogy a helyiségre a szolgáltatók lejárt tatózást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. július 06. napján kelt igazolása szerint Tóthné Szil Katalin a helyiségre fennállt tartozását rendezte, 2022. június 30. nappal a bérleményre sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2022. május 02. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség utcai bejáratú, pincszinti jógaterem. A helyiség vizes, de szép állapotban van.

A Lakásrendelet 81. § (1) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha:

a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;

- b) az új bérlő a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj összegének fizetését vállalja;
- c) az új bérlő vállalja, hogy hozzájárulás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó által meghatározott időben és módon térítésként a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti;
- d) műemléki védettségű épületben az új bérlő tudomásul veszi és vállalja a 92 §-ban foglalt kikötéseket. A helyiség bérleti jogának átruházása iránti kérelemről a Lakásrendelet 81. § (5) bekezdése alapján a Tulajdonosi Bizottság dönt.

A 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 fent leírtakra tekintettel a bérleti jog civil társaság részére történő átruházására nincs lehetőség, egyebekben a bérleti szerződés meghosszabbításának Lakásrendeletben rögzített feltételei fennállnak. Indokolt a bérleti szerződés 2022. december 31. napjáig történő meghosszabbítása, mely idő alatt a bérlőnek lehetősége nyílik egy olyan civil szervezet megalapítására, mellyel a közösségi célú szolgáltató tevékenység folytatása érdekében bérleti jogviszony létesíthető.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján, 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 az évi 10 %-ot ne haladja meg.

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, azaz jelen esetben nem.

A felek Tóthné Szil Katalin bérlővel 2021. július 22. napján kötött bérleti szerződés 1.2.1. pontjában a 2022. évi havi nettó bérleti díj összegét a Lakásrendelet szerinti 10%-os emelés mellett nettó 51.603.- Ft összegben állapították meg, így az idei évben további emelésre nincs lehetőség. Ugyanakkor tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a bérlővel elszámolás szükséges, mivel a GAMESZ a bérleti szerződés szerinti nettó bérleti díjat tévesen bruttó bérleti díjként számlázta ki. A jelenleg fizetendő havi bérleti díj a helyiségbérleti szerződés 1.2.1. pontja szerint helyesen 51.603.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 65.536.- 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 1015 Budapest, Batthyány u. 61. ajtó. 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyáról

1.

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) 81.§ (5) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 81. § (1) bekezdése alapján

nem járul hozzá

ahhoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 13977/0/A/2 helyrajzi számú, természetben 1015 Budapest, Batthyány u. 61. ajtó: 2. szám alatti helyiség bérleti jogát a bérlő, Tóthné Szil Katalin a „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társaságra (a társaság ügyvitelének helye: 1015 Budapest, Batthyány u. 54. II. emelet 4. ajtó, a társaság ügyvivője: Tóthné Szil Katalin) átruházza, mivel a „Si Muove” Közérzetjavító Civil Társaság jogalanyisággal és adószámmal nem rendelkezik.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

2.

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 Tóthné Szil Katalin a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 13977/0/A/2 helyrajzi számú, természetben 1015 Budapest, Batthyány u. 61. ajtó: 2. szám alatti, 64 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. augusztus 01. napjától 2022. december 31. napjáig

terjedő határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.
A helyiségben folytatott tevékenység: közösségi célú szolgáltató tevékenység (jógaterem).

A helyiségbérleti díj összege 51.603.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 65.536.- Ft.

Tóthné Szil Katalin a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat Tóthné Szil Katalin közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Tóthné Szil Katalinnak a helyiségbérleti szerződés megkötésekor a helyiségre az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. július „.....”