



Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. július 29-i rendkívüli ülésére
a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 4. szám alatti helyiségek bérbeadásáról

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**) kizárólagos tulajdonában állnak a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 4. szám alatti Társasházban található Budapest I. kerület, belterület 14276/0/A/3 hrsz-ú, 26 m² alapterületű, valamint a Budapest I. kerület, belterület 14276/0/A/4 hrsz-ú, 26 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló földszinti helyiségek.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága az 53/2022. (III. 22.) TB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az Önkormányzat által alapított és kizárólagos tulajdonában álló Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. (Cg.:01-09-391839, székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 27482380-1-41, képviseli: Szente András ügyvezető) a fentiekben megjelölt önkormányzati helyiségekre a helyiségbérleti szerződés megkötésétől számított 90 napig terjedő határozott időtartamra bérleti szerződést kössön.

A helyiségbérleti szerződés megkötésére 2022. április 25. napján került sor.

A használati jogviszony időtartama alatt megállapítást nyert, hogy a helyiségek a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. hosszú távú elhelyezésére alkalmasak.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet nyilvántartása szerint a helyiségekre 2022. július 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Ntv.**) 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontja alapján az Ntv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2022. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A CITY-FORM 2000 Kft. 2022. június 22. napján kelt szakvéleményeiben a Budapest I. kerület, belterület 14276/0/A/3 hrsz-ú helyiség forgalmi értékét 21.900.000.- Ft + ÁFA, a Budapest I. kerület, belterület 14276/0/A/4 hrsz-ú helyiség forgalmi értékét pedig 22.600.000.- Ft + ÁFA összegben állapította meg.

Az Önkormányzat az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjaiban meghatározott beépített és beépítetlen ingatlanainak értékesítését nem tette adókötelessé – kizárólag azok bérbeadását (haszonbérbeadását) –, így a tárgyi helyiségek egyedi bruttó forgalmi értéke nem éri el a fentiekben idézett törvényi rendelkezések szerinti kötelező versenyeztetési értékhatárt.

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 rendelete (a továbbiakban: **Lakásrendelet**) az értékhatár tekintetében további rendelkezést nem tartalmaz, így a tárgyi helyiségek versenyeztetési eljárás nélkül bérbe adhatók.

A Lakásrendelet 63. § (2) bekezdése értelmében a tartósan önkormányzati tulajdonban lévő üzleti vagyon körébe vont, az elidegenítési körből kivett, külön tételesen felsorolt, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba tartozó helyiségek bérbeadásáról a Képviselő-testület, más helyiségek bérbeadásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének f) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a Tulajdonosi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott.

A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérelő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre. A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a Lakásrendeletben meghatározott kivételekkel - legfeljebb öt év lehet.

A helyiségbérleti díj összegét 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 kell megállapítani:

a Szilágyi Dezső tér nagy forgalmú övezetbe tartozik, így az alap bérleti díj 2022-ben, amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és a 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA, így a bérleti díj összege helyiségenként 1.043.380.- Ft + ÁFA/év, 86.948.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 110.424.- Ft/hó.

A T. Bizottság a 2022. július 18-i rendkívüli ülésén a helyiségek 5 évre történő bérbeadását nem támogatta, javasolt a helyiségek 1 év határozott időtartamra történő bérbeadása.

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 (a 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 javaslatok elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága
.../2022. (...) TB határozata
a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 4. szám alatti helyiségek bérbeadásáról

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) 63.§ (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, a Lakásrendelet 66.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a **Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.** (Cg.:01-09-391839, székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 27482380-1-41, képviseli: Sente András ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest I. kerület, belterület, 14276/0/A/3 hrsz-ú, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 4. szám alatti, 26 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti helyiségre

a helyiségbérleti szerződés megkötésétől számított 1 év határozott időre

bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A helyiségbérleti díj összege: 86.948.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 110.424.- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül 2023. március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. a bérleti díjon felül viseli a bérleti díjjal egyidejűleg kiszámlázott külön szolgáltatások díját is.

A közüzemi díjakat a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. augusztus 05.

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, a Lakásrendelet 66.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a **Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.** (Cg.:01-09-391839, székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 27482380-1-41, képviseli: Sente András ügyvezető) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest I. kerület, belterület, 14276/0/A/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 4. szám alatti, 26 m² alapterületű, iroda megnevezésű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

a helyiségbérelti szerződés megkötésétől számított 1 év határozott időre

bérelti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A helyiségbérelti díj összege: 86.948.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 110.424.- Ft/hó.

A helyiségbérelti díj összege a bérelti szerződés módosítása nélkül 2023. március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. a bérelti díjon felül viseli a bérelti díjjal egyidejűleg kiszámlázott külön szolgáltatások díját is.

A közüzemi díjakat a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft-nek a helyiségbérelti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérelti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. augusztus 05.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. július „.....”