

BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2024. október 21-i rendkívüli ülésére

a 1012 Budapest, Attila út 71. szám alatti helyiségre kötött bérleti szerződés
közös megegyezéssel történő megszüntetése iránti kérelemre

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7109/0/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 1012 Budapest, Attila út 71. ajtó 3. szám alatti, 17 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A helyiség bérleti jogát a Tulajdonosi Bizottság 80/2022. (V. 3.) TB határozatával kiírt nyilvános pályázat során, a 189/2022. (VII. 18.) TB határozat alapján Daróczy Ditta egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám 53683898, székhely: 1064 Budapest, Izabella u. 75. III. emelet 2. – a továbbiakban: bérlő) nyerte el a szerződéskötéstől számított 5 év határozott időtartamra, 63.000,-Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj mellett, kozmetika céljára. A helyiségbérleti szerződés 2022. augusztus 04. napján került aláírásra.

A bérlő 2024. szeptember 2. napján a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kérte. Kérelmében előadta, hogy a helyiségben végzett tevékenységét nem tudja tovább folytatni, mivel a feltételek nem adóttak. A hűtés és fűtés nem megoldott az üzlethelyiségben és az ezekhez szükséges beruházások olyan mértékű befektetést igényelnek, amelyek lehetőségeit meghaladják. Jelenleg nincs másik üzlethelyisége, így azt kéri, hogy a kiköltözési határidő legkésőbb 2024. december 31-e legyen azzal a lehetőséggel, hogy amennyiben korábban talál alkalmas üzlethelyiséget, a kiköltözést hamarabb is megvalósíthassa.

A bérlő kérelmét 2024. október 08. napján azzal egészítette ki, hogy az üzlethelyiségben már nem végez tevékenységet, 2024. szeptember 30-án elköltözött onnan. Szeretné kérni, hogy a szerződés 2024. október 31. napjával kerüljön megszüntetésre és kérte az általa befizetett óvadék visszautalását.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2024. október 15. napján kiállított igazolása szerint a helyiségre a bérlőnek 2024. október 31. nappal tartozása nem áll fenn, az óvadék számlán nyilvántartott összeg 240.030,- Ft.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 23. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében a szerződés megszűnik, ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

A Lakástörvény 36. § (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – a Lakástörvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

A Lakástörvény 37. §-a alapján a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

A helyiségbérleti szerződés 4.2. pontja akként rendelkezik, hogy a bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnését követő 15 naptári napon belül a helyiséget kiüríti, az ott lévő saját tulajdonú ingóságait és az olyan berendezési tárgyakat, amelyeket tevékenysége érdekében vitt be, a helyiség állagsérélmé nélkül leszereli és elszállítja, ezt követően a Bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt.

A szerződés 1.6. pontja értelmében a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérbeadó a bérlő által befizetett mindösszesen 240.030,- Ft összegű óvadékot bérleti díj hátralék, külön szolgáltatási díjhátralék vagy közüzemi díjtartozás, továbbá a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel. A Bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség kiürítését és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását követő 30 naptári napon belül az óvadékot a bérlőnek kamatmentesen visszafizeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 3. § (1) bekezdése alapján, ha a rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy a polgármestert jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadási jogok és kötelezettségek a Gazdasági és Jogi Bizottságot illetik, illetve terhelik.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár el.

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 Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2024. (...) GJB határozata**

a 1012 Budapest, Attila út 71. szám alatti helyiségre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése iránti kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának

feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 3. § (1) bekezdésében biztosított tulajdonosi, bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

hozzájárul

ahhoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) bérbeadó és Daróczy Ditta egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám 53683898, székhely: 1064 Budapest, Izabella u. 75. III. emelet 2.) bérlő között az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7109/0/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 1012 Budapest, Attila út 71. ajtó 3. szám alatti, 17 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2022. augusztus 04. napján a szerződéskötéstől számított 5 év határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény - 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó - 23. § (1) bekezdésének a) pontja alapján 2024. október 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön, azzal, hogy Daróczy Ditta egyéni vállalkozó helyiségbérleti jogviszonyának megszüntetése ellenében sem cserehelyiségre, sem pénzbeli térítésre igényt nem tart, az Önkormányzattal szemben követelést, igényt nem támaszt sem most, sem a jövőben.

Daróczy Ditta egyéni vállalkozó köteles a helyiséget a szerződés megszűnését követő 15 naptári napon a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet részére kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba adni és igazolni, hogy a helyiségre a birtokbaadás napjáig sem bérleti díj-, sem kamat-, sem közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

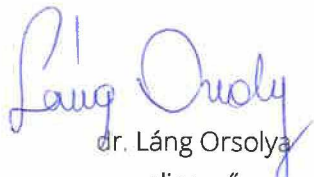
A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy a helyiségre 2022. augusztus 04. napján kötött helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában a megállapodást a jelen határozatban foglalt feltételekkel az Önkormányzat nevében és képviseletében aláírja.

Határidő: 2024. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Kís Tímea
megbízott irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2024. október „13.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas



dr. Sólch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom



Böröcz László
polgármester