



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. szeptember 27-i rendes ülésére
a 1016 Budapest, Csap u. 7. földszint 1. 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
aljegyző

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 7413/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Csap u. 7. földszint 1. szám alatti, 18 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Budapest I. kerület Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya 1990. december 3. napján kelt III-1105/1990. ügyszám alatt pályázat útján nyilvánosan meghirdette a Budapest I. kerület Csap u. 7. fszt. 1. szám alatti, 21 m² alapterületű helyiséget műhely, kereskedelmi tevékenység céljára.

A pályázat alapján a helyiséget a Budapest I. kerület Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya 1990. december 28. napján kelt, III-1105/90. ügyszámú határozatával határozatlan időtartamra bérlőtársi jogviszonyban kiutalta Abdul-Nour Nawfal és Al-Fallah Yehia részére, a bérlőtársak a helyiségért a 315.000.- Ft összegű igénybevételi díjat megfizették.

Abdul-Nour Nawfal 1993. március 18-án a 41/1993. közjegyzői okiratba foglaltan a bérlemény rá eső eszmei hányadát eladta bérlőtársának Al-Fallah Yehiának 157.500.- Ft-ért, mely ügyletet a Budapest I. Kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője a III-622/1993. iktatószámú határozatával engedélyezett.

Al-Fallah Yehiával a bérleti szerződés 1993. május 5. napján jött létre, határozatlan időtartammal, üzlet céljára.

A Budapest I., Csap u. 7. szám alatti ingatlan társasházzá alakítása során megállapításra került, hogy a helyiség tényleges alapterülete 18 m², ezért az Önkormányzat 2000. augusztus 7. napján kelt, III-

1591/2000. polgármesteri nyilatkozattal a bérleti szerződés módosítását kezdeményezte az alapterület pontosítása érdekében. A felek a bérleti szerződést 2000. szeptember 1-jei hatállyal módosították a szerződés egyéb pontjainak változatlan hagyása mellett.

A helyiségbérleti szerződés 2015. július 20. napján 2020. július 31-ig terjedő 5 év határozott időre módosításra került.

A bérlő kérelmére a Polgármester a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján gyakorolt hatáskörében eljárva a 221/2021. (VI. 4.) polgármesteri határozattal 2022. július 31-ig meghosszabbításra került, a szerződés aláírására 2021. július 20-án került sor.

Al-Fallah Yehia 2022. június 22. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt.

Kérelméhez csatolta a Díjbeszedő Holding Zrt. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. utolsó havi számláit, és a számlákon szereplő összegek befizetésének bizonylatait.

Hiánypótlás keretében becsolta továbbá vállalkozói igazolványának és az üzlet működési engedélyének másolatát.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ) 2022. szeptember 09. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. augusztus 31. nappal tartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2022. április 21. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség utcai bejáratú, földszinti, jelenleg üres.

Al-Fallah Yehia tájékoztatása szerint a bérleményellenőrzés során a helyiség azért volt üres, mert azt festették, a festési munkák alatt az áru más raktárba került.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy Al-Fallah Yehiának a Budapest I. kerület, Csap u. 7. szám alatti ingatlanban van egy másik, 44 m² alapterületű bérleménye, melyben élelmiszer vegyeskereskedés működik.

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 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 Csap utca normál forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvármány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó

induló négyzetméterárral – 30.068.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj a helyiség funkcióját tekintve 75%-kal csökken, mivel a helyiség raktárhelység, így a bérleti díj 7.517.- Ft/m²/év + ÁFA azaz 135.306.- Ft/év + ÁFA, azaz 11.276.- Ft + ÁFA/hó, bruttó 14.321.- Ft/hó összeg lenne.
A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 16.415.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 20.847.-Ft.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a helyiség bérbeadásával az Önkormányzat bevételhez jut.

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, Csap u. 7. földszint 1. 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 alapján

hozzájárul,

hogy Al-Fallah Yehia egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 4416011, székhely: 1121 Budapest, Mártonfa u. 13., adószám: 41525892-2-43) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7413/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Csap u. 7. földszint 1. szám alatti, 18 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2022. augusztus 01. napjától 2024. július 31. napjáig

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: raktározás.

A helyiségbérleti díj összege 16.415.-Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 20.847.-Ft/hó.

A bérleti díj minden évben a bérleti szerződés módosítása nélkül a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A közüzemi díjakat Al-Fallah Yehia egyéni vállalkozó közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Al-Fallah Yehia egyéni vállalkozónak a helyiségbérelti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”