



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. október 19-i ülésére
a Budapest I. kerület, Batthyány utca 31. szám alatti helyiség
bérelti jogviszonyának rendezéséről

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
aljegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 13919/0/A/4 hrsz-ú, 1015 Budapest, Batthyány utca 31. szám alatti, 112 m² alapterületű, műhely megnevezésű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget Pryma Zoltán a 2010. május 05. napján megkötött, közjegyzői okiratba foglalt, 2015. április 30. napjáig, 5 év határozott időre szóló bérelti szerződés alapján iroda és raktár tevékenység céljára 5 év előbérleti jog kikötése mellett, majd a 2017. október 17. napján meghosszabbított, szintén közjegyzői okiratba foglalt, 2017. szeptember 01. napjától 2020. április 30. napjáig szóló bérelti szerződés alapján műhely és raktár céljára bérelte.

A 2010. május 05. napján megkötött bérelti szerződés alapjául szolgáló, III/31119-2/2010. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás szerint a bérlet időtartama 5 év + 5 év előbérleti jog, továbbá a bérlő által fizetendő bérelti díj az első 5 évben a bérelti díj 50%-a, azaz 75.000.- Ft/hó +ÁFA összegben került meghatározásra, figyelemmel arra, hogy a bérlő vállalta a helyiség saját költségén történő felújítását, majd a második 5 évtől a bérelti díj 100%-a fizetendő.

A bérlő által a bérelti jogviszony létrejöttkor a bérlemény tekintetében óvadék megfizetésére nem került sor.

Pryma Zoltán a bérelti szerződés lejártát követően csak a 2020. szeptember 02. napján érkezett levelében kérte a helyiség bérelti jogviszonyának meghosszabbítását, valamint a bérelti díj helyreállítását. A kérelem elbírálására nem került sor.

Figyelemmel arra, hogy Pryma Zoltán 2020. április 30. napján lejárt bérleti jogviszonyára tekintettel 2020. május 1. napjával a helyiség jogcím nélküli használójává vált, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) akkor hatályos rendelkezése alapján 2020. július 1. napjától használati díjként 50%-al megemelt bérleti díj került kiszámlázásra Pryma Zoltán részére.

Pryma Zoltán által jelenleg fizetendő használati díj összege 231.131.- Ft + ÁFA, bruttó 293.537.- Ft/hó.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) igazolása szerint a helyiségre 2021. szeptember 30. nappal sem használati díj, sem késedelmi kamattartozás nincs.

A GAMESZ által megküldött, 2021. augusztus 31-én tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap alapján megállapítható, hogy a bérleményben felújítás nem történt, a bérlemény falazata salétromos, vakolathiányos, a víz befolyik a teraszról, a vizesedés a plafon fém szerkezetét kikezdte. Pryma Zoltán a helyiséget raktár céljára, rendeltetészerűen használja.

Pryma Zoltán a helyiség bérbevételekor vállalta annak felújítását, szigetelését. A rendelkezésre álló iratok szerint Pryma Zoltán 2013. január 9. napján kelt levelében jelezte, hogy a vakolást elvégezni nem tudja, mert az általa hívott szakértő szerint a tartópillérek rétegesen rohadnak szét, szerkezeti felújításra lenne szükség, addig nincs értelme a helyiség rendbehozatalának. Kérte, hogy a szigetelést és a szerkezeti javításokat a házzal egyeztetve az Önkormányzat végezze el.

Az Önkormányzat válaszlevelében tájékoztatta a bérlőt arról, hogy a helyiség bérbeadására egyedi elbírálás keretében került sor, mivel Pryma Zoltán bérbevételi kérelmében vállalta a helyiség teljes felújítását (kőműves és szigetelő munkákat), majd a használat alatti karbantartását. A Képviselő-testület a felújítási munkákra tekintettel járult hozzá a bérleti díj első 5 évre történő 50%-os csökkentéséhez, így a felújítás a bérlő feladata.

A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének g) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Tulajdonosi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

A Lakásrendelet 76. § (6) bekezdése értelmében a jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés.

Tekintettel arra, hogy Pryma Zoltán a bérleti jogviszony fennállása alatt annak meghosszabbítását nem kezdeményezte, 2020. május 1. napjától a helyiség jogcím nélküli használója. A Lakásrendelet akkor hatályos 91. § (1) bekezdése értelmében az a személy, aki a helyiséget jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a helyiségre megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A 91. § (3) bekezdése szerint a használati díj mértéke az (1) bekezdésben meghatározott összeg alapul vételével a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

- a) két hónap elteltével 50%-kal,
- b) négy hónap elteltével további 50%-kal,
- c) hat hónap és minden további két hónap elteltével további 10%-kal megemelkedik.

A GAMESZ 2020. július 1. napjától kezdődően a használati díjat 50%-kal megemelte, azt követően pedig, hogy Pryma Zoltán részéről 2020. szeptember 2. napján a bérbevételi kérelem beérkezett, további emelésre nem került sor.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonos Pryma Zoltán kérelmét nem bírálta el, vele 2020. szeptember 1. napjára visszamenőleg elszámolni szükséges. Emelés hiányában Pryma Zoltán által fizetendő díj összege 154.087.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 195.691.- Ft lenne, szemben a jelenleg számlázott és 50%-kal megemelt 231.131.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 293.537.- Ft összegű havi díjjal. 2020. szeptember 01. napjától 2021. szeptember 30. napjáig terjedő időszakra a két összeg különbözete bruttó 1.271.998.- Ft.

A helyiség Pryma Zoltán részére történő bérbeadása esetén 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 Batthyány utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, így az alap bérleti díj 2021-ben, amely a koronavírus világméretű járvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral, 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 30%-kal csökken utcai bejárattal rendelkező, kirakat nélküli pincehelyiség esetében, így 28.091.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 3.146.192.- Ft + ÁFA/év, 262.183.- Ft+ ÁFA/hó, bruttó 332.972.- Ft/hó. A bérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdésének megfelelően minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2021. (...) TB határozata

a Budapest I. kerület, Batthyány utca 31. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának rendezéséről

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 bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének g) pontja alapján

hozzájárul,

hogy Pryma Zoltán a Budapest I. kerület, belterület 13919/0/A/4 hrsz-ú, 1015 Budapest, Batthyány utca 31. szám alatti, 112 m² alapterületű, műhely megnevezésű, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig terjedő,

2. év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: műhely és ahhoz kapcsolódó raktározás.

A Budavári 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 a bérleti díj 262.183.- Ft.+ ÁFA/hó, azaz bruttó 332.972.- Ft/hó. A bérleti díj összege a Lakásrendelet 77.

§ (4) bekezdésének megfelelően minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A közüzemi díjakat a bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtarozása nem áll fenn, továbbá a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótarozása, bérleti-, illetve használati díj tarozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztarozása nem állhat fenn.

Pryma Zoltán köteles a helyiségbérleti szerződést a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül megkötni. A szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte esetén a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti és Pryma Zoltán köteles a helyiséget további 15 napon belül ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat részére birtokba visszaadni.

2. A Tulajdonosi Bizottság felkéri a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezetet, hogy a helyiségbérleti szerződés megkötésétől vagy amennyiben Pryma Zoltán a szerződést határidőn belül nem köti meg, úgy a helyiség Önkormányzat részére történő birtokbaadásától számított 15 napon belül Pryma Zoltánnal számoljon el a 2020. szeptember 01. napjától 2021. szeptember 30. napjáig terjedő időszakra számított alap bérleti díj és az 50%-kal megemelt használati díj különbözetével.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási iroda, GAMESZ

Budapest, 2021. október 11.