

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest, XI. ker. Villányi út 76. szám alatti 4614/1/A/5 hrsz-ú 18 m² nagyságú, utcai bejárattal rendelkező, szuterén nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2024. április 4. napján megüresedett. Műszakilag rossz állapotban van, mellékhelyiséggel és villanyórával a helyiség nem rendelkezik.

Jelenleg két kérelem érkezett a helyiség bérbevételére:

Dr. Magyar Vilmos magánszemélyként nyújtott be bérbevételi kérelmet, határozatlan időtartamra, saját célú tárolása számára.

Kérelmében leírta, hogy a villanyóra visszaszereltest és a teljes felújítási munkálatokat saját költségviselésében elvégzi, bérbeszámítás nélkül. Az Önkormányzat részére 20 000 Ft/hó bérleti díj megfizetését vállalja.

Varga Kinga egyéni vállalkozó nyújtott be bérbevételi kérelmet, határozott 5+5 éves időtartamra, fodrászat tevékenységre. Kérelmében leírta, hogy az általa jelzett felújítási munkálatokat és a villanyóra visszaszerelést saját költségviselésében elvégzi, azonban 80 %-t bérbeszámításba szeretné kérni az Önkormányzattól. Továbbá helyiség értékesítés esetén elővásárlási jog biztosítását kéri.

A helyiség szomszédságában lévő, Daskóczy Csilla magántulajdonos, kozmetikus kéri az Önkormányzat támogatását, hogy a helyiséget Varga Kinga részére biztosítsa az Önkormányzat. Kérelmében leírta, hogy a két tevékenység fodrászat – kozmetika jól kiegészíthetné egymást a környéken lakóknak kedvező ellátást biztosítva, valamint ezzel a gesztussal támogatást adhat az Önkormányzat a jelentkező kisvállalkozásnak.

A helyiség 2024. évi bérleti díja a fajlagos bérleti díj táblázat alapján tárolás és fodrászat tevékenységre 37 193 Ft/hó (24 795 Ft/m²/év) lenne.

A bérleti díjon kívül a bérlők közös költség díjat is fizetnek az Önkormányzatnak, mely ezen helyiség esetében: 7 477 Ft/hó.

A bérlő a bérleti jogviszonyt 5+5 határozott idejű illetve határozatlan időtartamra kéri megkötni, abban az esetben a helyiség forgalmi értékének 15 %-át kellene megfizetni az Önkormányzatnak, egyszeri vissza nem térítendő díjként. A díj megfizetésétől a T. Bizottság eltekinthet, a helyiség rossz műszaki állapotára és felújítások saját költségviselésben vállalásra való tekintettel.

Mindkét kérelmező vállalta, hogy önállóan eljár a közmű szolgáltatónál a mérő visszakapcsolása ügyében, azonban tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy arra az időszakra, amíg a helyiséget a bérlő rendeltetés-szerűen használni nem tudja, azaz a villanyóra visszakapcsolása meg nem történik, addig bérbeadó számára bérleti díj nem jár.

2013. évi V. törvény - a Polgári Törvénykönyv két paragrafusa rendelkezik a bérelt dolog használatával és bérleti díj fizetési kötelezettséggel kapcsolatban:

"6:332. § [A bérbeadó szavatossága]

(1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés

miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett a felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

6:336. § [A bérleti díj]

(2) Arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja, bérleti díj nem jár.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelmekkel kapcsolatban döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2024. november 5.

Tisztelettel:

dr. László Imre
polgármester megbízásából

Hománé Bederna Szilvia
osztályvezető