



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés**  
**a Tulajdonosi Bizottság**  
**2022. február 22-i ülésére**  
**a Budapest I. kerület, Krisztina krt. 73. I. emelet 6. 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  
irodavezető

dr. Németh Mónika  
jegyző

dr. Kun János  
elnök

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7218/0/A/11 hrsz-ú, 1016 Budapest, Krisztina krt. 73. I. emelet 6. szám alatti, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Zalka Imre bérlő és az I. kerületi Házgondnoksági Kft. bérbeadó között 1999. január 12. napján határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződés jött létre az helyiség műterem (fotólabor) céljára történő bérbeadása tárgyában.

Az Önkormányzat kezdeményezésére Zalka Imre bérlő és az Önkormányzat bérbeadó a bérleti jogviszonyt 2012. február 1. napjától 2017. január 31. napjáig szóló, 5 év határozott időtartamra módosították.

A felek között a 25/2017. (II. 23.) képviselő-testületi határozat alapján 2017. március 20. napján bérleti szerződés jött létre 2017. március 1. napjától 2022. január 31. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra.

Zalka Imre 2022. január 20. napján kelt levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt.

Zalka Imre csatolta a BKM Nonprofit Zrt., mint a FŐTÁV Nonprofit Zrt. jogutódja, valamint az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2022. január 20. napján kiállított igazolásait, melyek szerint a helyiségre a közüzemi szolgáltatók az igazolások kiállítása napjával lejárt esedékességtől tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. január 24-én kelt igazolása szerint a helyiségre 2022. január 31. nappal díjtarozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2022. január 12. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott.

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 – legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint, ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése az évi 10%-ot ne haladja meg.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdése értelmében a 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. A 152. § (6) bekezdése értelmében az e § rendelkezéseit a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre kell alkalmazni.

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 Krisztina körút nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világvárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral - 40.130.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, amely alap bérleti díj 75%-kal csökken a műterem funkció miatt, így 10.033.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, azaz 361.188.- Ft/év + ÁFA, 30.099.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj: 24.230.-Ft + ÁFA, azaz bruttó: 30.772.-Ft/hó.

Külön szolgáltatások díja: személyszállítási díj 1.295,-Ft + ÁFA, azaz bruttó: 1.645.- Ft/hó, víz-csatornadíj 1.578,-Ft +ÁFA, azaz bruttó: 2.004,- Ft/hó.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

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.

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága**

**.../2022. (... ) TB határozata**

**a Budapest I. kerület, Krisztina körút 73. I. emelet 6. 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 Zalka Imre a Budapest I. kerület, belterület 7218/0/A/11 hrsz-ú, 1016 Budapest, Krisztina körút 73. I. emelet 6. szám alatti, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

**2022. február 1. napjától 2027. január 31. napjáig**

terjedő 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: műterem (fotólabor) tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 24.230.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 30.772.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

Zalka Imre a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

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

Zalka Imre köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá Zalka Imrének a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. február 02.