



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2022. február 22-i ülésére  
a 1011 Budapest, Ponty u. 2. 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: Budavári Önkormányzat) tulajdonában áll a 1011 Budapest, Ponty u. 2. (a tulajdoni lap szerint: Fő u. 28.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14289/0/A/1 helyrajzi számú, 257 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely két egymástól független, önállóan megközelíthető és hasznosítható részből áll.

A helyiség 138 m<sup>2</sup> alapterületű önálló részét a **BOUDO-ART FOTO Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: BOUDO-ART FOTO Kft., Cg:01-09-564750, székhely: 1011 Budapest, Ponty u. 2., adószám: 12206351-1-41; képviseli: Kovács Kata ügyvezető) bérlí.

A BOUDO-ART FOTO Kft. az Önkormányzat által meghirdetett pályázat nyerteseként versenytárgyalás útján szerezte meg a helyiség határozott idejű bérleti jogát az 1999. október 15. napján kötött helyiségbérleti szerződés alapján 1999. november 1. napjától 2004. október 31. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra, raktár céljára.

A bérlő kérelmére az Önkormányzat Polgármestere az 1999. november 24. napján kelt, IV/V-2282/1999. ügyiratszámú nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a BOUDO-ART FOTO Kft. a helyiséget fotóműterem céljára használja.

A határozott időtartam lejáratát követően a BOUDO-ART FOTO Kft. helyiségbérleti jogviszonya a 2004. november 03-án kelt bérleti szerződéssel 2009. október 31-ig, a 2009. október 27-én kelt szerződéssel 2014. október 31-ig, a 2015. március 30-án kötött szerződéssel 2019. október 31-ig, majd a 2019. december 20-án aláírt szerződéssel 2021. november 30-ig meghosszabbításra került.

A rendelkezésünkre álló iratok szerint a bérlő a helyiséget saját költségén újíttotta fel, tette rendeltetészerűvé.

A BOUDO-ART FOTO Kft. a 2021. október 25-én érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt.

A bérlő hiánypótlás során benyújtotta a Díjbeszedő Holding Zrt. 2021. november 04. napján, valamint az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. 2021. november 03. napján kiállított igazolásait, amelyek szerint a helyiségre a közüzemi szolgáltatók tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) nyilvántartása szerint a helyiségre 2022. január 31. nappal díjtartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2022. január 17-én tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség nagyon szép állapotban van, azt teljes egészében a bérlő újíttotta fel.

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 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 Ponty utca egyéb övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2022-ben - amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évekre irányadó induló négyzetméterárral - 20.080.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, azaz 2.771.040.- Ft/év + ÁFA, 230.920.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 136.718.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 173.632.- Ft/hó.

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



Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága**

**.../2022. (... ) TB határozata**

#### **a 1011 Budapest, Ponty u. 2. 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 bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján

**hozzájárul,**

hogy a **BOUDO-ART FOTO Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: BOUDO-ART FOTO Kft., Cg:01-09-564750, székhely: 1011 Budapest, Ponty u. 2., adószám: 12206351-1-41; képviseli: Kovács Kata ügyvezető) a 1011 Budapest, Ponty u. 2. (a tulajdoni lap szerint: Fő u. 28.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14289/0/A/1 helyrajzi számú, 257 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség önállóan megközelíthető 138 m<sup>2</sup> alapterületű részére

**2021. december 01. napjától 2026. november 30. napjáig**

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

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 136.718.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 173.632.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

A közüzemi díjakat a BOUDO-ART FOTO Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A BOUDO-ART FOTO Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a BOUDO-ART FOTO Kft.-nek 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 09.