



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. szeptember 17-i rendes ülésére

**a 1016 Budapest, Derék u. 8. (Dezső u. 10.) alagsor 1. szám alatti helyiség
bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemre**

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. Előterjesztés

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7382/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Derék u. 8. (Dezső u. 10.) alagsor 1. szám alatti, 43 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: Bérlemény).

A Bérlemény bérleti jogát az Önkormányzat által 2020. június 2-án kiírt nyilvános pályázat során benyújtott ajánlata és az 51/2020. (VII. 14.) TB határozat alapján a Judit Folklór-Unique Hagyományőrző, Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Judit Folklór-Unique Kft., Cg.01-09-678982, székhelye: 1014 Budapest, Tárnok utca 8. Fsz. 1. ajtó, adószáma: 10352690-2-41, képviseli: Törökné Bálint Paula ügyvezető – a továbbiakban: Bérelő) nyerte el 5 + 5 év határozott időre, bruttó 77.470,- Ft összegű bérleti díj ellenében. A Bérelő a pályázatában előadta, hogy a Budai Vár területén működtetett népművészeti üzlet további fejlesztéséhez a megpályázott helyiségben hímző varrodát kíván létrehozni.

A helyiségbérleti szerződés 2020. szeptember 18. napján került megkötésre a szerződés aláírásának napjától számított 5 év határozott időtartamra, kézműves és kisipari tevékenység céljára nettó 61.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj mellett. A bérleti szerződés 1.4. pontja szerint az 5 évre szóló határozott időtartam a Bérelő által a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbodik, amennyiben a Bérelő a hosszabbítást a határozott időtartam lejárta előtt legfeljebb 3 hónappal, de legalább 30 nappal korábban írásban kezdeményezi a Bérbeadónál. A bérleti szerződés a Bérlemény alapterületét helytelenül tartalmazza (40 m²).

Az Önkormányzat Polgármestere 2020. október 05-én tulajdonosi hozzájárulást adott ahhoz, hogy a Bérelő a Bérleményben felújítási munkálatokat – fali- és padlóburkolatok cseréje, fűtéskorszerűsítés, nyílászárók és bejárati ajtó cseréje, festés-mázolás, glettelés, elektromos rendszer teljes felújítása, gépészeti rendszerek felújítása, vízvezetékek és csatornahálózat felújítása, esetleges cseréje, vizesblokk teljes felújítása, szaniterek cseréje, beépített bútorok elbontása – végezzen el.

A Bérló képviselője 2025. július 08. napján benyújtott kérelmében hivatkozva a bérleti szerződés 1.4. pontjára kérte a szerződés meghosszabbítását további 5 évre. Hiánypótlásként csatolta az E-ON nullás igazolását.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársai 2025. július 22. napján a Bérleményben ellenőrzést tartottak, melynek során rögzítették, hogy a Bérlemény rendben tartott.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által 2025. augusztus 27. napján kiállított igazolás szerint a Bérlónek 2025. augusztus 31. nappal bérleti- és külön szolgáltatási díjtartozása nem áll fenn. A Bérló a bérleti díjon felül víz- és csatornadíjat fizet a Bérbeadó felé, melynek összege jelenleg havi nettó 5.260,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 6.680,- Ft.

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) bekezdés b) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérló 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 alapján, 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 a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt évente a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg.

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 Derék utca egyéb övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 26.762,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 1.150.766,- Ft + ÁFA/év, 95.897,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 121.789,- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 82.873,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 105.249,- Ft/hó.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. tájékoztatása szerint a Bérlemény után fizetendő közös költség összege jelenleg 7.920,- Ft/hó.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület 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 Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (....) GJB határozata

a 1016 Budapest, Derék u. 8. (Dezső u. 10.) alagsor 1. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi 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) bekezdés b) pontja és a 67. § (1) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Judit Folklór-Unique Hagyományőrző, Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Judit Folklór-Unique Kft., Cg.01-09-678982, székhelye: 1014 Budapest, Tárnok utca 8. Fsz. 1. ajtó, adószáma: 10352690-2-41, képviseli: Törökné Bálint Paula ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7382/0/A/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Derék u. 8. (Dezső u. 10.) alagsor 1. szám alatti, 43 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre **2025. szeptember 18. napjától 2030. szeptember 18. napjáig** terjedő 5 év határozott időre bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: kézműves és kisipari tevékenység.

A helyiségbérleti díj havi összege 82.873,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 105.249,- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodása szerint minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékén felül további 3%-kal emelkedik.

A Judit Folklór-Unique Kft. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget.

A közüzemi díjakat a Judit Folklór-Unique Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Judit Folklór-Unique Kft.-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

A Judit Folklór-Unique Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 315.747,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizetni.

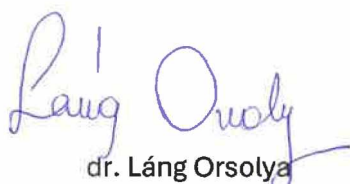
A Judit Folklór-Unique Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2025. október 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. szeptember 12.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. szeptember 12.