



Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2025. november 12-i rendkívüli ülésére
a 1015 Budapest, Toldy Ferenc u. 44/a. alagsor 2. 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 1015 Budapest, Toldy Ferenc u 44/a. (a tulajdoni lap szerint Szabó Ilonka u. 43.) alagsor 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14080/0/A/2 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, műhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A helyiség bérleti jogát Sziklay Gabriella az Önkormányzat által 2020. június 2-án kiírt versenytárgyalás során tett ajánlata alapján nyerte el. A helyiségbérleti szerződést a nyertes ajánlattevő 2020. szeptember 16. napján kötötte meg a szerződéskötéstől számított 5 év határozott időtartamra további 5 év előbérleti jog mellett, szépségápolási tevékenység céljára 35.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett. A bérleti szerződés 1.4. pontja szerint az 5 évre szóló határozott időtartam a Bérlet által a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbodik, amennyiben a Bérlet a hosszabbítást a határozott időtartam lejárta előtt legfeljebb 3 hónappal, de legalább 30 nappal korábban írásban kezdeményezi a Bérbeadónál.

Sziklay Gabriella 2025. szeptember 01. napján kérte a bérleti jogviszony további 5 évvel történő meghosszabbítását. Kérelméhez csatolta az MVM Next Energiakereskedelmi Kft., valamint a Díjbeszedő Holding Zrt. által kiállított igazolásokat arról, hogy a helyiségre díjtartozás nem áll fenn.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft. munkatársai 2025. szeptember 23. napján a helyiségben ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, abban kozmetika működik.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft. által 2025. november 03. napján kiállított igazolás szerint Sziklay Gabriellának 2025. október 31. nappal a helyiségre bérleti- és külön szolgáltatási díjtartozása nem áll fenn.

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 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 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 Toldy Ferenc utca egyéb övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 26.762,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 669.050,- Ft + ÁFA/év, 55.754,- Ft + ÁFA/hó, bruttó 70.808,- Ft/hó.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 47.550,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 60.389,- Ft.

A közös költség összege 13.950,- Ft/hó.

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

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.

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 1015 Budapest, Toldy Ferenc u. 44/a. alagsor 2. 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 Sziklay Gabriella a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1015 Budapest, Toldy Ferenc u 44/a. (a tulajdoni lap szerint Szabó Ilonka u. 43.) alagsor 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14080/0/A/2 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, műhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2025. szeptember 17. napjától 2030. szeptember 16. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: szépségápolási tevékenység (kozmetika).

A helyiségbérleti díj összege 47.550,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 60.389,- 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.

Sziklay Gabriella a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget.

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

Sziklay Gabriellának 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.

Sziklay Gabriella köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 181.167,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizetni.

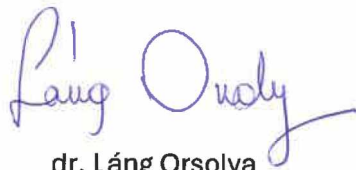
Sziklay Gabriella köteles a helyiségbérleti szerződést 2025. december 19. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A közjegyzői okirat költségét Sziklay Gabriella viseli.

Határidő: 2025. december 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. november „7.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző k.

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. november „7.”