



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés**  
**a Tulajdonosi Bizottság**  
**2021. november 23-i ülésére**  
**a Budapest I. kerület, Fő u. 37/C. 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 tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/5 hrsz-ú, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/6 hrsz-ú, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben 1011 Budapest, Fő u. 37/C. szám alatti, mindösszesen 45 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Time-R Manager Centrum Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (rövidített elnevezés: Time-R Manager Centrum Kft., székhely: 1011 Budapest, Fő u. 37/C., Cg.01-09-738105, adószám: 13493222-2-41, képviseletre jogosult személy: Mojzes-Bazsika Nikoletta ügyvezető) a KALENDART Grafikai, Nyomdaipari és Kiadó Kft. jogutódjaként kapta bérbe a nem lakás célú helyiséget a 2005. július 25-én kelt, III-1217/2005 számú bérbeadói nyilatkozat és a 2005. augusztus 15. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint; a helyiségben folytatott tevékenység: kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenység.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződés 2011. november 04. napján 2016. szeptember 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra módosításra került.

A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére a szerződést további 5 évre – a 115/2016. (X.24.) PTJB sz. határozat alapján – 2021. szeptember 30. napjáig meghosszabbították. A 2016. december 16. napján megkötött bérleti szerződés alapján a bérlő kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenység céljára bérlő a helyiséget.

A Time-R Manager Centrum Kft. képviselője 2021. október 08. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt.

A Time-R Manager Centrum Kft. benyújtotta a HázbanTárs Bt. közös képviseletet ellátó cég 2021. október 5. napján kiállított igazolását, mely szerint a fűtési díj egyenleg 2021. szeptember 30. napjáig tartozást nem mutat, a Díjbeszedő Holding Zrt. (víz, csatorna) 2021. október 08., valamint az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiakereskedő Kft. 2021. október 07. napján kelt igazolásait, melyek szerint hátralékot a helyiségekre nem tartanak nyilván.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. október 20-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. október 31. nappal sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2021. október 19. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlap szerint a helyiség szép állapotban van, a helyiségben szépségszalón, fodrászat működik.

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)-(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 esetek kivételével - 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 helyiség bérleti díja a Budavári 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 Fő utca nagyforgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2021-ben, amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral, 40.130.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA - 1.805.850- Ft + ÁFA/év, 150.488.- Ft.- + ÁFA/hó.

A jelenlegi bérleti díj 71.000.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 90.170,-Ft/hó, külön szolgáltatási díj: 1.48.- Ft/hó + ÁFA, bruttó 1.331.-Ft szemétszállítási díj, mindösszesen bruttó 91.501.- Ft/hó.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése értelmében a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően 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, így a döntési javaslatban a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a jelenleg fizetendő bérleti díjjal megegyező összegben kerül megállapításra, ezt követően a bérleti díj első alkalommal a veszélyhelyzet

megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő napon, majd minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

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

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

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

**.../2021. (... ) TB határozata**

**a Budapest I. kerület, Fő út 37/C. 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 **Time-R Manager Centrum Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (rövidített elnevezés: Time-R Manager Centrum Kft., székhely: 1011 Budapest, Fő u. 37/C., Cg.01-09-738105, adószám: 13493222-2-41, képviselőre jogosult személy: Mojzes-Bazsika Nikoletta ügyvezető) a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/5 hrsz-ú, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/6 hrsz-ú, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben 1011 Budapest, Fő u. 37/C. szám alatti, mindösszesen 45 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, utcáról megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

**2021. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig**

terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenység (szépségszalon, fodrászat).

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet rendelkezéseire, a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig 71.000.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 90.170,-Ft/hó, ezt követően a bérleti díj első alkalommal a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő napon, majd minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

A bérlő a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

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

A bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. november 15.