



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2022. február 22-i ülésére  
a 1016 Budapest, Csap utca 4. szám alatti helyiségcsoport 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) tulajdonában áll a 1016 Budapest, Csap u. 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7409 helyrajzi számú ingatlanban található 29 m<sup>2</sup> alapterületű, két helyiségből álló, utcai bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiségcsoport.

A helyiséget Szávoszt Katalin bérli, műterem (kerámia műhely) céljára.

Szávoszt Katalin az 1969. november 17. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján 1969. december 1. napjától vette bérbe a Csap u. 4. szám alatti, 20 m<sup>2</sup> alapterületű szuterén helyiséget, majd kérelmére a Budapest I. kerület Tanácsának Végrehajtó Bizottsága az 1099/1985 számú határozatával kiutalta részére a helyiséggel szomszédos 9 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bővítés céljára, melyre 1985. március 6. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést.

A bérbeadó kezdeményezésére a határozatlan idejű bérleti szerződések 2011. augusztus 8. napján 2016. december 31. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra módosításra kerültek. A határozott időtartam lejártát követően a felek a bérlő kérelmére - a 24/2017. (II. 23.) Kt. határozat alapján - a szerződést további 5 évre, 2021. december 31. napjáig meghosszabbították, a bérleti szerződés megkötésére 2017. március 17. napján került sor.

Szávoszt Katalin 2021. november 15-én érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt.

Szávoszt Katalin hiánypótlási felhívásra benyújtotta a Díjbeszedő Holding Zrt. és az MVM EÉ Ügyfélszolgálati Kft. 2021. december 15. napján kelt igazolásait, amelyek szerint a helyiségekre 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 helyiségekre 2022. január 31. nappal díjtartozás nem áll fenn.

A GAMESZ 2021. november 18-án tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiségek rendeltetésszerűen használtak, egy éve mindkét helyiség beázott, a falak vizesednek.

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 foglalt 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 Csap utca normál 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 - 30.068.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, amely alap bérleti díj 75%-kal csökken, ha a helyiség műterem, így 7.517.- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, azaz 217.993.- Ft/év + ÁFA, 18.166.- Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 9.694.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 12.311.- Ft/hó, szemétszállítási díj 1.045.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.327.- 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.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

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

**.../2022. (... ) TB határozata**

**a 1016 Budapest, Csap utca 4. szám alatti helyiségcsoport 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 **Szávoszt Katalin** a 1016 Budapest, Csap utca 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7409 helyrajzi számú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, két helyiségből álló, alagsori nem lakás célú helyiségcsoportra

**2022. január 01. napjától 2026. december 31. napjáig**

terjedő 5 év határozott időtartamra, műterem 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 9.694.-Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 12.311.- Ft/hó, ezt követően 2023. január 1. napjától minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.

Szávoszt Katalin a bérleti díj esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

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

A Szávoszt Katalinnak a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, illetőleg adók módjára behajtható köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: polgármester  
Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. február 09.