



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. február 11-i rendes ülésére

a 1012 Budapest, Mátray u. 5-7. szám alatti pincerész bérbeadása 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 6711/0/A/2 hrsz-ú, 1012 Budapest, Mátray u. 5-7. szám alatti társasház pincésztíjén található, mindösszesen 267 m² alapterületű, udvari bejáratral rendelkező üres nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség (a továbbiakban: helyiség), amely 12 db helyiségrészből áll.

A 1012 Budapest, Mátray u. 5-7. szám alatti társasházban lakó Ruzsa János 2024. december 16. napján kérelmet terjesztett elő, melyben a Mátray u. 5-7. szám alatti társasházban lévő önkormányzati pincésztíj helyiség alaprajzon 12 számmal jelzett, 36 m² alapterületű részének a bérbevételét. A pincerészt a saját tárgyai raktározására szeretné használni, ő maga 18 éve a házban lévő - saját tulajdonú - lakásában lakik. A pincét csak az udvari lejáraton keresztül lehet megközelíteni, végig haladva a közös osztatlan tulajdonban lévő, pincerekeszekre osztott folyosón. Kérelmében vállalta a pincerész zárhatóságának (rekesz saját ajtaját, kerettel együtt, illetve a hiányzó ablakát) saját költségén és kivitelezésében való megoldását, valamint a pincerész áramellátásának biztosítását. Kérelméhez csatolta személyi igazolványának, lakcímkártyájának és adóigazolványának másolatát.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) tájékoztatása szerint a pincei helyiség önálló áramellátással nem rendelkezik. A kívánatos önálló elektromos mérőhely kialakítható - biztosítva az egyedi elszámolást - a társasház hozzájárulásával.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Ntv.) 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontja alapján az Ntv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A CITY-FORM 2000 KFT. szakértője a 2025. január 27. napján készített szakértői véleményben a bérbe venni kívánt 36 m² alapterületű pincehelyiség forgalmi értékét 8.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozta meg.

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) bekezdése alapján a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés f) pontja szerint a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a Gazdasági és Jogi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott.

A 36 m² alapterületű 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 Mátray utca egyéb övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2025-ben 26.762,- Ft/m²/év + ÁFA, amely alap bérleti díj 75%-kal csökken, ha a helyiség raktár, így a bérleti díj 6.691,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 240.876,- Ft/év + ÁFA, 20.073,- Ft/hó + ÁFA, bruttó 25.493,- Ft/hó összeg.

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

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 1012 Budapest, Mátray u. 5-7. szám alatti pincerész bérbeadására 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 bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének f) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy Ruzsa János a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a 1012 Budapest, Mátray utca 5-7. szám alatti ingatlan pincészetjén található, Budapest I. kerület, belterület 6711/0/A/2 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség 12. számmal jelölt, 36 m² alapterületű raktárhelyiségére a szerződéskötéstől számított 5 (öt) év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: raktározás.

A fizetendő havi bérleti díj 20.073,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 25.493,- Ft.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül minden évben a tárgyév március 1-jén – első alkalommal 2026. március 01. napján – a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

Ruzsa János köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt a mért fogyasztás szerint viselni a helyiség közüzemi díjait.

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy Ruzsa János a raktárhelyiség műszaki állapotát ismeri, azt ismert és megtekintett állapotban veszi bérbe. Ruzsa János a raktárhelyiséget albérletbe nem adhatja, azt a jelen határozatban és a bérleti szerződésben rögzített céllal használhatja, bérletársi jogviszonyt nem létesíthet, a raktárhelyiség bérleti jogát nem ruházhatja át.

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges továbbá, hogy Ruzsa János saját költségén vállalja a raktárhelyiségben a nyílászárók kiépítését, és azok zárhatóságának biztosítását, valamint Ruzsa János köteles saját felelősségére és költségére a raktárhelyiség áramellátását biztosítani, a közmű szolgáltatóval szerződést kötni, vagy a társasházzal havonta a mért fogyasztás szerint elszámolni.

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

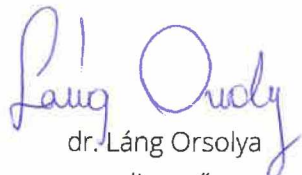
Ruzsa János köteles a helyiségbérleti szerződést a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2025. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:



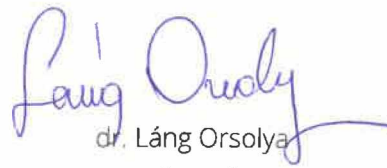
dr. Láng Orsolya
aljegyző

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



Kis Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2025. február „6.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. február „7.”