



Előterjesztés

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
a Gazdasági és Jogi Bizottságának
2025. május 20-i rendes ülésére
a 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. 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 14315 helyrajzi számú, 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. szám alatti ingatlanban található, 162 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A helyiséget a Magyar Asszonyok Érdekszövetsége (rövidített elnevezés: Asszonyszövetség, nyilvántartási szám: 01-02-0009202, székhely: 1011 Budapest, Hunyadi János út 9, adószám: 18241587-1-41, képviseli: Szőnyi Kinga Zsuzsanna elnök önállóan, Turiák Tímea Erzsébet önállóan és Fodor Éva Gyöngyi önállóan) civil szervezet vette bérbe a Képviselő-testület 248/2005. (XI. 24.) Kt. sz. határozata alapján 5 év határozott időtartamra, iroda és karitatív tevékenység céljára havi 20.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében. A bérleti szerződés 2005. december 22. napján került aláírásra 2010. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra. A bérleti jogviszony a 221/2010. (XII.16.) Kt. sz. határozattal további 5 évre meghosszabbításra került havi 25.000,- Ft + ÁFA bérleti díj megfizetése mellett. A 2015. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződést a felek 2011. január 21. napján írták alá.

Az Asszonyszövetség képviseletében Szőnyi Kinga Zsuzsanna elnök 2016 júniusában – a bérleti jogviszony lejártát követően – bejelentést tett a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) felé arról, hogy a helyiséget annak vizesedése és penészesedése miatt az Asszonyszövetség egy éve nem tudja használni. A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy a helyiség bérbeadásakor is ismert volt az a tény, hogy a helyiség talajjal érintkező falai erősen vizesednek.

Az Asszonyszövetség a bérleti szerződés meghosszabbítását nem kérte, így 2016. január 01. napjától a helyiség jogcím nélküli használója lett. Az Önkormányzat felhívására a használó 2022. szeptember 27. napján kérte a bérleti jogviszony meghosszabbítását. A Budapest I. kerület

Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 296/2022. (XI.22.) TB határozatával hozzájárult a helyiség bérleti jogviszonyának rendezéséhez és ahhoz, hogy az Asszonyszövetség a helyiségre a szerződéskötéstől számított 2 év határozott időtartamra, iroda és kulturális tevékenység céljára bérleti szerződést kössön havi 30.263,- Ft + ÁFA bérleti díj ellenében. A helyiségbérleti szerződés 2023. január 18. napján aláírásra került.

Az Asszonyszövetség elnöke 2025. január 14. napján kérte a helyiségbérleti szerződés további öt évvel történő meghosszabbítását, majd 2025. március 3-án előadta, hogy évek óta jelzi az éves bérlemény-felmérések alkalmával - 2016-ban már írásban is -, hogy olyan mértékben vizes a helyiség, hogy penészedés, salétromosság jelent meg a különböző helyiségek falán, ami lehetetlenné teszi számukra, hogy olyan kulturális eseményeket (előadásokat, kiállításokat) tarthassanak a helyiségben, amiket megvalósítottak a vizesedés előtti években. Az írásbeli bejelentésüket követően a GAMESZ szakembere felmérte a helyiség állapotát és megállapította, hogy oly mértékű a vizesedés, hogy csak szigeteléssel oldható meg a probléma, amelynek várható költsége - 2016-os árak alapján - kb. 5.000.000,- Ft lenne. A helyiség jelenleg irodaként működik, a szervezet iratai is itt vannak, de igen korlátozott időt tudnak az irodában eltölteni.

Az Asszonyszövetség elnöke személyes egyeztetést követően 2025. április 16. napján e-mail útján akként nyilatkozott, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását a helyiség jelenlegi műszaki állapotát figyelembe véve kéri 5 év határozott időtartamra.

A GAMESZ munkatársai 2025. április 30. napján a helyiségben ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség nagyon vizes, dohos, heti egyszer használják iroda és karitatív tevékenység céljára.

A GAMESZ által 2025. május 6. napján kiállított igazolás szerint az Asszonyszövetségnek 2025. április 30. nappal a helyiségre 18,- Ft összegű túlfizetése van.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (10) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Az Nvt. 3. § (1) bekezdés 4. pontja alapján az Nvt. alkalmazásában a hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.

Ugyanezen jogszabályhely 11. pontja akként rendelkezik, hogy a nemzeti vagyon használója: azon természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely állami vagyon tekintetében törvény vagy szerződés alapján, a helyi önkormányzat vagyona

tekintetében törvény, a helyi önkormányzat rendelete vagy szerződés alapján bármely jogcímen nemzeti vagyont birtokol, használ, szedi annak hasznait, kivéve a tulajdonosi joggyakorló.

Az Nvt. fentiekben idézett rendelkezései alapján szükségessé vált az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel, a helyiségek bérbeadásával, bérleti jogviszonyuk meghosszabbításával kapcsolatos rendelkezéseinek összevetése a magasabb szintű jogszabályokkal, melynek megtörténtéig a kérelem tárgyában tulajdonosi döntés nem volt hozható.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:331. § (1) bekezdése szerint bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.

A Ptk-hoz fűzött Nagykommentár értelmében a bérleti szerződés a bérlőt a dolog birtoklására és használatára jogosítja, a felek megállapodásának hiányában azonban nem jogosítja őt a dolog hasznainak szedésére. A szabályozás egyik rendszerképző eleme az, hogy a szerződés közvetett tárgyának csak használatát köteles a kötelezett biztosítani, vagy a hasznok szedését is átenged-e. Ennek alapján tesz különbséget a szabályozás a bérlet és a haszonbérlet között. Tekintettel arra, hogy az Asszonyiszövetség civil szervezetként közhasznú tevékenységet végez, a helyiséget kulturális és irodai tevékenység céljára használja, de nem hasznosítja, annak hasznai szedésére nem jogosult, a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbításának jogszabályi akadálya nincs.

A 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 meghatározott kivételekkel - legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése értelmében, 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 Hunyadi János út nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 53.486,- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 95%-kal csökken, ha a helyiség bérlője civil szervezet, így a bérleti díj 2.674,- Ft/m² + ÁFA/év, azaz 433.188,- Ft + ÁFA/év, 36.099,- Ft + ÁFA/hó, bruttó 45.845,- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 39.955,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 50.743,- Ft, a külön szolgáltatások díja: személyszállítási díj bruttó 4.070,- Ft/hó, víz- csatornadíj bruttó 2.004,- 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 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. 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 c) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Magyar Asszonyok Érdekszövetsége (rövidített elnevezés: Asszonyszövetség, nyilvántartási szám: 01-02-0009202, székhely: 1011 Budapest, Hunyadi János út 9, adószám: 18241587-1-41, képviseli: Szőnyi Kinga Zsuzsanna elnök önállóan, Turiák Tímea Erzsébet önállóan és Fodor Éva Gyöngyi önállóan) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14315 hrsz-ú, természetben 1011 Budapest, Hunyadi János út 9. szám alatti ingatlanban található, 162 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló földszinti helyiségre 2025. január 18. napjától 2027. január 18. napjáig terjedő határozott időre bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: iroda és kulturális tevékenység.

A helyiségbérleti díj havi összege: 39.955.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 50.743,- Ft.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül 2026. március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

Az Asszonyszövetség a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

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

Az Asszonyszövetségnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

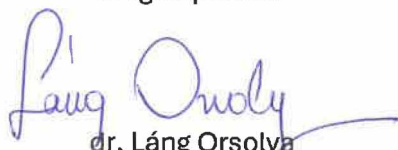
Az Asszonyszövetség köteles a helyiségbérleti szerződést a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül közjegyzői okiratba foglaltan megkötni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2025. június 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. május ^{13.} „.....”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester