



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. május 20-i rendes ülésére

**a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. és Székely u. 2-4. szám alatti helyiségcsoport
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 állnak a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. szám alatti társasházi ingatlanban található, Budapest I. kerület, belterület 14275/0/A/5 hrsz-ú, 81 m² alapterületű, földszinti, valamint a 1011 Budapest, Székely u. 2-4. szám alatti társasházban lévő, Budapest I. kerület, belterület 14274/0/A/2 hrsz-ú, 451 m² alapterületű – amelyből pinceszinti tároló 22,10 m², földszint 228,42 m², galéria 200,32 m² –, iroda megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

A Budapest I. kerület, belterület 14275/0/A/5 hrsz-ú, 81 m² alapterületű, valamint a Budapest I. kerület, belterület 14274/0/A/2 hrsz-ú helyiség földszinti, 228,42 m² alapterületű, mindösszesen 309,42 (kerekítve 309) m² alapterületű részének (a továbbiakban együttesen: helyiségcsoport) bérletje, majd használója a Budapest-Budai Református Egyházközség (rövidített név: Budapest-Budai Ref. Ek., székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3., adószám: 19818269-1-41 – a továbbiakban: Budai Református Egyházközség).

A Budai Református Egyházközség 2008. november 06. napján kereste meg az Önkormányzatot azzal a kéréssel, hogy a Budai Református Egyházközség számára kedvezményes bérleti díj lehetőségével adja bérbe a 1011 Székely u. 2-4. szám alatti ház földszintjén található 325 m²-es helyiségcsoportot abból a célból, hogy a környéken élő és tanuló fiataloknak közösségi teret alakítsanak ki.

A Képviselő-testület a 262/2008. (XI. 27.) Kt. sz. határozatával hozzájárult a helyiség bérbeadásához 60.000,- Ft/hó + ÁFA kedvezményes bérleti díj ellenében, 5 év határozott időre, 5 év előbérleti jog kikötésével.

A Budai Református Egyházközség előre nem látható, de állagmegóvási szempontból halaszthatatlan felújítási költségek miatt a szerződéskötés elhalasztását kérte, a helyiségbérleti szerződés 2012. augusztus 21. napján került megkötésre közösségi helyiség céljára, 2013. december 31. napjáig terjedő határozott időre.

A helyiségbérleti jogviszony a 2013. december 16-án kelt bérleti szerződéssel 2018. december 31-ig, majd a 150/2018. (XI. 29.) Kt. sz. határozat alapján 2018. december 21-én kötött szerződéssel 2023. december 31-ig meghosszabbításra került.

A Budai Református Egyházközség a határozott idő lejártá előtti, 2023. december 11. napján kérte a bérleti jogviszony további 5 évvel történő meghosszabbítását.

A Polgármesteri Hivatal és a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) munkatársai a Budai Református Egyházközség képviselőjével 2024. május 29. napján a helyiségcsoportban helyszíni ellenőrzést tartottak, melynek során a két ingatlan alapító okirata, helyszínrajza és az egyes helyiségek tulajdoni lap másolatainak alapján megállapítást nyert, hogy a Budai Református Egyházközség által használt helyiségcsoport mindösszesen 309 m² alapterületű, továbbá rögzítésre került, hogy a 22,10 m² alapterületű pinceszinti tároló az Önkormányzat birtokában van, bérbeadásra nem került.

A Budai Református Egyházközség az Önkormányzat felhívására 2025. január 31. napján elektronikus levél útján azt a tájékoztatást adta, hogy a helyiségcsoportra sem a gáz, sem az elektromos áram tekintetében nincs külön szolgáltatási szerződésük, a helyiségcsoportot az azzal szomszédos saját ingatlanukon keresztül fűtik, míg a villanyszámlákat a felső szomszédal közösen fizetik. Vállalták, hogy a bérleti szerződés megkötése esetén intézkednek külön mérőórák felszerelése érdekében.

A Gazdasági és Jogi Bizottság a bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozó kérelmet megtárgyalta, és a 127/2025. (III. 25.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a Budai Református Egyházközség a helyiségcsoportra 2024. január 01. napjától 2028. december 31. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a határozatba foglalt feltételekkel és azzal a kikötéssel, hogy a kijelölt bérlő a szerződéskötéstől számított 30 naptári napon belül a bérleményben gáz- és elektromos áram almérő órákat alakít ki saját költségére, és a mérőórák nevére történő átírása érdekében a közüzemi szolgáltatóknál eljár azzal, hogy az almérő órák kiépítéséhez, a munkálatok megkezdéséhez külön tulajdonosi hozzájárulás beszerzése szükséges.

A Budai Református Egyházközség képviselőjében Bedekovics Péter Pál vezető lelkipásztor és Bessenyei Bálint Sámuel főgondnok 2025. május 06. napján kelt levél útján kérelmet adott be, melyben előadta, hogy a bizottsági döntésről szóló tájékoztató levél kézhezvételét követően az önálló villanyóra telepítésének folyamatát megkezdték, megtörtént a helyszíni felmérés, és megbíztak egy mérnököt a tervek elkészítésével. A szakemberek tájékoztatása alapján a tervezés, az engedélyeztetés és a kivitelezés folyamata hosszabb időt vesz igénybe, az engedélyeztetésre jogosult E.ON júliustól esedékes 6 hetes leállása pedig további bizonytalansági tényező. Mindezek fényében kéri, hogy a szerződés feltételeként szereplő villanyóra-kialakítás határideje 2025. október 31. legyen.

Továbbá előadták, hogy a Székely u. 2-4. szám alatti helyiségben elektromos klímával fűtenek, tudomásuk szerint a földgáz-szolgáltatás bevezetve nincs. A Szilágyi Dezső tér 3. számhoz tartozó épületrészben sem használnak önállóan bevezetett gázt fűtésre, hanem azt a Budai

Református Egyházközség tulajdonában álló szomszédos ingatlanból fűtik. Ennek megfelelően kéri, hogy a gázóra felszerelésének kötelezettségétől tekintsen el az Önkormányzat.

A szerződéskötésre nyitva álló határidő 2025. május 08. napján lejárt, a 127/2025. (III. 25.) GJB határozat a határidő lejártát követő napon (2025. május 09.) hatályát veszítette.

A GAMESZ által 2025. május 6. napján kiállított igazolás szerint a Budai Református Egyházközségnek 2025. április 30. nappal a helyiségcsoportra tartozása nem áll fenn.

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 joggyakorlót.

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 bérlet a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.

A Ptk.-hoz fűzött Nagykomentár értelmében a bérleti szerződés a bérlet 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 a Budai Református Egyházközség vallási és más közcélú tevékenységet végez, a helyiségcsoportot közösségi 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 helyiségcsoport 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 Szilágyi Dezső tér nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 2025-ben 53.486.- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 50%-kal csökken, ha a bérlő bejegyzett egyház, így 26.743.- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 8.263.587,- Ft/év + ÁFA, 688.632,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 874.563,- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi díj 126.877,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 161.134,- Ft, amely összeg tartalmazza a 2018. december 21-én kötött bérleti szerződés szerinti évi 10%-os emelést.

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.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (....) GJB határozata

a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. és Székely u. 2-4. szám alatti helyiségcsoport bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága megállapítja, hogy a 127/2025. (III. 25.) GJB határozata 2025. május 09. napján hatályát veszítette, egyúttal 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

ahhoz, hogy a Budapest-Budai Református Egyházközség (rövidített elnevezés: Budai Református Egyházközség, székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3., adószám: 19818269-1-41, képviseli együttesen: Bedekovics Péter Pál vezető lelkipásztor és Bessenyey Bálint Sámuel főgondnok) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. szám alatti társasházi ingatlanban található, Budapest I. kerület, belterület 14275/0/A/5 hrsz-ú, 81 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre, valamint a 1011 Budapest, Székely u. 2-4. szám alatti társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 14274/0/A/2 hrsz-ú helyiség 228 m² alapterületű földszinti részére 2024. január 01. napjától 2028. december 31. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: közösségi tevékenység.

A helyiségbérleti díj összege 2025. január 01. napjától 126.877,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 161.134,- Ft/hó azzal, hogy a bérleti díj a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján 2026. március 01. napjától minden évben a bérleti szerződés módosítása nélkül a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal emelkedik.

A közüzemi díjakat a Budapest-Budai Református Egyházközség közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A helyiségbérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a Budapest-Budai Református Egyházközség kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2025. október 31. napjáig a helyiségcsoportban önálló villanyórát alakít ki saját költségére, megtérítési igény nélkül, továbbá a mérőóra nevére történő átírása érdekében a közüzemi szolgáltatónál eljár azzal, hogy a mérőóra kiépítéséhez, a munkálatok megkezdéséhez külön tulajdonosi hozzájárulás beszerzése szükséges.

A Budapest-Budai Református Egyházközségnek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti/használati díj-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

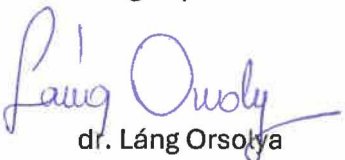
A Budapest-Budai Református Egyházközség köteles a helyiségbérleti szerződést a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül közjegyzői okiratba foglaltan megkötni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül 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 19.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester