



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. április 28-i rendes ülésére

**a 1012 Budapest, Mátray u. 2. szám alatti garázs 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 1012 Budapest, Mátray u. 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6702 hrsz-ú ingatlan és az ingatlanon található, G5 számú, 15 m² alapterületű garázs helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A helyiség bérleti jogát az ARIUM Építészeti Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ARIUM Kft., Cg. 01-09-875435, székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 11. félemelet 3. ajtó, adószáma: 13829319-2-41, képviseli: Gáti Attila László ügyvezető – a továbbiakban: ARIUM Kft.) az Önkormányzat által 2020. június 2-án kiírt versenytárgyalás során tett ajánlata és az 54/2020. (VII. 14.) TB határozat alapján nyerte el.

A helyiségbérleti szerződést a nyertes ajánlattevő 2020. október 21. napján kötötte meg 5 év határozott időtartamra, 5 év előbérleti jog mellett garázs céljára 20.220,- Ft + ÁFA/hó bérleti díjon. A bérleti szerződés 1.4. pontja szerint az 5 évre szóló határozott időtartam a Bérelő által a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbodik, amennyiben a Bérelő a hosszabbítást a határozott időtartam lejártá előtt legfeljebb 3 hónappal, de legalább 30 nappal korábban írásban kezdeményezi a Bérbeadónál.

Gáti Attila László ügyvezető az ARIUM Kft. képviseletében 2025. október 08. napján kérte a bérleti jogviszony további 5 évvel történő meghosszabbítását.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársai 2025. szeptember 19. napján a helyiségben ellenőrzést tartottak, melynek során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiséget az ARIUM Kft. raktározás céljára használja. A helyiségben villany-, víz-, gáz közmű nincs.

A Tisztelt Bizottság a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet a 2025. december 9-én megtartott ülésén megtárgyalta és a 402/2025. (XII. 9.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az ARIUM Kft. a garázshelyiségre 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön 27.469,-

Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett. A határozat értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az ARIUM Kft. háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 104.658,-Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet, továbbá az ARIUM Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2026. január 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A bizottsági döntésről szóló tájékoztató levél 2025. december 16-án hivatali kapun keresztül az ARIUM Kft. részére megküldésre került, azt az ARIUM Kft. aznap átvette.

Az ARIUM Kft. 104.658,-Ft összegű óvadékot 2026. január 20. napján az Önkormányzat részére átutalta.

Az ARIUM Kft. képviselőjében Gáti Attila ügyvezető 2026. február 19. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben a helyiségbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására nyitva álló határidő 2026. március 19. napjára történő módosítását kérte. Indoklásul előadta, hogy a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.-nél 2026. január 26. napján került általa is aláírásra a helyiségbérleti szerződés és 2026. február 06. napján került volna sor a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat megtételére. Ekkor derült fény arra, hogy a helyiségbérleti szerződésben a helyiség funkciója tévesen szépségszalonként és nem garázként került feltüntetésre.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a közjegyzői okirat megtételére nyitva álló határidő 2026. január 31. napján lejárt, így a közjegyzői okirat készíttetésének 2026. február 06. napjára tervezett időpontja is a megadott határidőn túli volt. Az ARIUM Kft. által 2026. január 26-án aláírt helyiségbérleti szerződés 2.1. pontja a 402/2025. (XII. 9.) GJB határozatnak megfelelően tartalmazza, hogy a helyiségbérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a bérelő vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz 2026. január 31-ig és eddig a határidőig a közjegyzői okirat két eredeti példányát a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. részére átadja.

Figyelemmel arra, hogy a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére határidőben, azaz 2026. január 31-ig nem került sor, a 402/2025. (XII. 9.) GJB határozat 2026. február 01. napján hatályát veszítette, míg a 2026. január 26-án kelt helyiségbérleti szerződés érvénytelen.

A fentiek alapján a helyiségbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására nyitva álló határidő módosítására, meghosszabbítására nincs mód, a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbításáról (új) tulajdonosi döntés meghozatala szükséges.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által 2026. április 20. napján kiállított igazolás szerint az ARIUM Kft.-nek a garázsra 2026. április 20. nappal bruttó 36.421,- Ft összegű (1 havi) tartozása áll fenn.

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 meghatározott kivételekkel - legfeljebb öt év lehet.

A Képviselő-testület a 2026. február 12-én megtartott ülésén módosította a Lakásrendeletet és fogadta el a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozatát, mely határozatot 2026. február 13. napjától kell alkalmazni a határozat meghozatala után kötött, módosított vagy meghosszabbított helyiségbérleti szerződésekre, továbbá a határozat meghozatala után elbírált bérbeadói hozzájárulásokra - amennyiben a bérbeadói hozzájárulásnak az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja – egyaránt, azon bérleti szerződések kivételével, melyek megkötéséről, módosításáról vagy meghosszabbításáról a bérbeadói jogkör gyakorlója a határozat meghozatalát megelőzően már döntött.

A Lakásrendelet 2026. február 13. napjától hatályos 77. § (3) bekezdése értelmében, ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség havi bérleti díját a bérbeadásról szóló tulajdonosi döntés meghozatalakor hatályos bérleti díj mértékének alapul vételével, 12 hónapnál nem régebbi értékbecslési szakvélemény alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatának megfelelően a Bérbeadói jogkör gyakorlója állapítja meg úgy, 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 CITY-FORM 2000 Kft. szakértője a 2026. március 13. napján készített értékbecslési szakvéleményben a garázs piaci adatok összehasonlításán alapuló bérleti díját 43.000,- Ft + ÁFA/hó összegben határozta meg. A jelenleg fizetendő havi díj 28.678,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 36.421,- Ft, amely összeg 2026. március 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedett.

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

.../2026. (....) GJB határozata

a 1012 Budapest, Mátray u. 2. szám alatti garázs bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

1. 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 **megállapítja**, hogy a 1012 Budapest, Mátray utca 2. szám alatti garázs bérleti jogviszonyának meghosszabbítása tárgyában hozott 402/2025. (XII. 9.) GJB határozata 2026. február 01. napján hatályát veszítette, a garázs helyiségre a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat), mint tulajdonos és bérbeadó képviseletében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. és az ARIUM Építészeti Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ARIUM Kft., Cg. 01-09-875435, székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 11. félemelet 3. ajtó, adószáma: 13829319-2-41, képviseli: Gáti Attila László ügyvezető – a továbbiakban: ARIUM Kft.) bérlő között 2026. január 26. napján létrejött helyiségbérleti szerződés, tekintettel arra, hogy az ARIUM Kft. a helyiségbérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan a 402/2025. (XII. 9.) GJB határozatban megjelölt határidőben közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot nem tett, érvénytelen.

2. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága ezzel egyidejűleg a Lakásrendelet 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése, valamint a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés c) pontja és 67. § (1) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy az ARIUM Kft. az Önkormányzat tulajdonában álló 1012 Budapest, Mátray u. 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6702 hrsz-ú ingatlanon található, G5 számjelű, 15 m² alapterületű garázs helyiségre 2025. október 21. napjától 2030. október 20. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra, gépkocsi-tárolás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségbérleti díj összege a felek megállapodása alapján a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint 2026. március 01. napjától 34.414,- Ft + ÁFA/hó azzal, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítása nélkül a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján 2027. március 01. napján a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékén felül további 20%-kal, 2028. március 01. napjától a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése szerint minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

Az ARIUM Kft.-nek 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 helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az ARIUM Kft. az általa 2026. január 20. napján óvadék jogcímén megfizetett 104.658,- Ft összeget a 2026. március 01. napjától fizetendő háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 131.117,- Ft összegre kiegészíti.

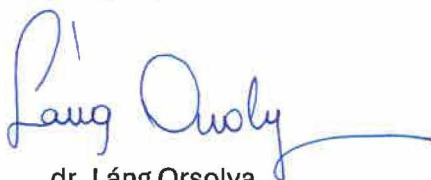
Az ARIUM Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2026. június 30. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A közjegyzői okirat költségét az ARIUM Kft. viseli.

Határidő: 2026. 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 kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea

gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2026. április „23.”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2026. április „23.”