



Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. május 19-i rendes ülésére
a 1014 Budapest, Tárnok u. 6. szám alatti helyiség 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 6510/0/A/4 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 6. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti, 8 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A helyiség bérleti jogát Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 3665877, cím: 1014 Budapest, Tárnok u. 6., adószám: 40341404-1-41) kérelemre, a 139/2004. (V. 27.) Kt. számú határozat és a III-582/3/2004. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás alapján szerezte meg 5 év határozott időtartamra kereskedelmi tevékenység céljára, havi 17.867,- Ft + ÁFA bérleti díj ellenében és 244.992,- Ft + ÁFA összegű térítési díj megfizetése mellett. A helyiségbérleti szerződés 2004. június 9. napján 2009. május 31. napjáig terjedő határozott időre megkötésre került.

A bérleti szerződés a bérlő kérelmére a Képviselő-testület 65/2009. (III. 26.) Kt. sz. határozata alapján 324.800,- Ft + ÁFA térítési díj megfizetése ellenében 2014. május 31. napjáig, majd az 57/2014. (III. 27.) Kt. sz. határozat szerint 2019. április 30. napjáig és végül a 47/2019. (III. 28.) Kt. számú határozattal 2024. április 30. napjáig meghosszabbításra került. Az utolsó helyiségbérleti szerződés megkötésére Tifanny lámpakereskedés, üvegfestő műhely tevékenységre 29.827,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében 2019. április 10. napján került megkötésre.

A bérlő 2024. február 07. napján kérte a bérleti szerződés további 10 évvel történő meghosszabbítását. Kérelmében előadta, hogy 82 éves, és 22 éve vezeti ezt az üzletet. A bérlő 2024. április 03. napján benyújtott kérelmében korábbi kérelmét módosította és 10 év helyett 5 évre kérte a bérleti szerződés meghosszabbítását.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 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.

Az Nvtv. 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.

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében 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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője a 2026. április 15-én készített szakvéleményben a helyiség forgalmi értékét 10.200.000,- Ft + ÁFA összegben - amely összeg figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a helyiségek értékesítését nem tette adókötelessé, megegyezik a bruttó forgalmi értékkel – állapította meg, így a helyiség bérbeadásának akadálya nincs.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. április 29. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, a helyiségben végzett tevékenység műhely, képtár.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. április 30. napján kelt igazolása alapján a használonak a helyiségre 2026. április 30. nappal díjtartozása nem áll fenn. A jelenleg fizetendő használati díj 43.745,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 55.556,- Ft/hó, szemétszállítási díj bruttó 274,- Ft/hó.

Milhoffer Kázmér Jenő 2026. május 11-én benyújtotta a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

A Lakásrendelet 63. § (2) bekezdés alapján a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

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

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. § (2) bekezdése alapján, ha a helyiségbérleti szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, akkor a helyiség havi bérleti díját a bérbeadásról, illetve a bérbeadói

hozzájárulásról 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.

A CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértője a helyiség havi bérleti díját 48.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 60.960,- Ft/hó összegben állapította meg.

A helyiség után fizetendő közös költség összege jelenleg 6.885,- Ft/hó.

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.

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

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 1014 Budapest, Tárnok u. 6. szám alatti helyiség bérbeadása 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 f) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 3665877, cím: 1014 Budapest, Tárnok u. 6., adószám: 40341404-1-41) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6510/0/A/4 hrsz-ú, 1014 Budapest, Tárnok u. 6. szám alatti, udvari bejáratú, 8 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön Tiffany lámpakereskedés, üvegfestő műhely céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 48.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 60.960,- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozó köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a Bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat is, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget.

Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozó köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozónak a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti/használati díj-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozó a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 182.880,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozó köteles a bérleti szerződést 2026. június 30. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét Milhoffer Kázmér Jenő egyéni vállalkozó viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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 hatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea

gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2026. május „15.”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2026. május „15.”