



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. május 19-i rendes ülésére

a 1014 Budapest, Úri u. 38. 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 1014 Budapest, Úri utca 38. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6681/0/A/1 hrsz-ú ingatlanban található földszinti, 6 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A helyiséget az EuroCable Magyarország Kábeltelevíziós, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: EuroCable Magyarország Kft., Cg. 01-09-908410, székhely: 1014 Budapest, Fortuna utca 4., adószám: 13762452-2-41, képviseli: Pataki Tamás ügyvezető) a Képviselő-testület 228/2017. (XI. 23.) Kt. sz. határozata alapján kapta bérbe 5 év határozott időre, szerverszoba céljára. A helyiségbérleti szerződés 2017. november 30. napján került megkötésre 2022. november 30. napjáig tartó határozott időre.

A bérleti szerződés a 21/2022. (XII. 12.) MTB határozat alapján 2024. november 30. napjáig meghosszabbításra került.

Az EuroCable Magyarország Kft. képviselője 2024. október 22. napján kérelmet nyújtott be a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt további 24 hónappal, melyet 2026. május 12-én módosított 5 év határozott időre.

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

szolgáltató helyiségekkel, a helyiségek bérbeadásával, bérleti jogviszonyuk meghosszabbításával kapcsolatos rendelkezéseinek összevetése a magasabb szintű jogszabályokkal, melynek megtörténteig 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 7.200.000,- 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. május 04. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, abban kábeltévé fejállomás működik.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. május 07. napján kelt igazolása alapján a helyiségre 2026. május 07. nappal díjtartozás nem áll fenn.

A jelenleg fizetendő használati díj 31.863,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 40.466,- Ft/hó.

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 bérelő 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 értébecslési szakvélemény alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatának megfelelően a Bérbeadói jogkör gyakorlója állapítja meg.

A CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértője a helyiség bérleti díját 33.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 41.910,- Ft/hó összegben állapította meg.

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.

Tájékoztatom 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, Úri u. 38. 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 az EuroCable Magyarország Kábeltelevíziós, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: EuroCable Magyarország Kft., Cg. 01-09-908410, székhely: 1014 Budapest, Fortuna utca 4., adószám: 13762452-2-41, képviseli: Pataki Tamás ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6681/0/A/1 hrsz-ú, 1014 Budapest, Úri u. 38. szám alatti ingatlanban található, 6 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti szerződést kössön a helyiségbérleti szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra, szerverszoba, kábeltvé fejállomás céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel.

A bérleti díj összege 33.000.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 41.910.- 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.

Az EuroCable Magyarország Kft. köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a Bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat is, ideértve a Bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget is.

Az EuroCable Magyarország Kft. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Az EuroCable Magyarország Kft.-nek 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 az EuroCable Magyarország Kft. a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 125.730,- Ft összeget óvadék jogcímén az

Önkormányzat részére megfizet, továbbá benyújtja a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

Az EuroCable Magyarország Kft. 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 az EuroCable Magyarország Kft. 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.