



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. május 19-i rendes ülésére

**a 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) G1. szám alatti garázs
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 6702 hrsz-ú, 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) szám alatti ingatlan és az ingatlanon található G1. számú, 15 m² alapterületű garázs (a továbbiakban: helyiség vagy garázs).

A helyiség bérleti jogát Makár Erzsébet bérleti jog átruházással szerezte meg oly módon, hogy a használati jog ellenértékeként az Önkormányzat részére megfizette a bérleti jog értékének 20%-át, azaz 51.000,- Ft + ÁFA összeget. A határozatlan idejű bérleti szerződés 1995. június 12. napján került megkötésre.

Az Önkormányzat kezdeményezésére a bérleti szerződés 2011. október 07. napján 2016. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szólóan módosításra került 10.615,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében. A bérleti szerződés a 139/2016. (X. 27.) Kt. határozat alapján 2021. szeptember 30. napjáig, majd az 52/2022. (III. 22.) TB határozattal 2024. március 31. napjáig meghosszabbításra került.

Makár Erzsébet 2024. július 6. napján adta be kérelmét a bérleti szerződés meghosszabbítása iránt.

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 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 13.800.000,- 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 Vagyongazdálkodó Kft. 2026. április 30. napján kelt igazolása alapján a használatnak a helyiségre 2026. április 30. nappal díjtartozása nem áll fenn.

A jelenleg fizetendő használati díj 25.904,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 32.898,- Ft/hó.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft. 2026. május 08. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben van, jelenleg raktárként használt. Közmű nincs a helyiségben.

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 garázs havi bérleti díját 43.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 54.610,- 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 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) G1. szám alatti garázs 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 Makár Erzsébet a Budapest I. kerület, belterület 6702 hrsz-ú, 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) szám alatti ingatlanon található G1. számú, 15 m² alapterületű garázs helyiségre 2030. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra, gépkocsi-tárolás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 43.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 54.610,- 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.

Makár Erzsébetnek 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 Makár Erzsébet a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 163.830,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

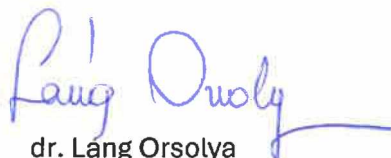
Makár Erzsébet köteles a bérleti szerződést 2026. június 30. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét Makár Erzsébet 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. Lang 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.”