



Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. június 23-i rendkívüli ülésére
a 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. szám alatti helyiségek
bérbeadása iránti kérelmekre

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 6671 hrsz-ú, 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. szám alatti ingatlan és az ingatlanban található, 2 m² alapterületű pinceszinti tárolóhelyiség (a továbbiakban: helyiség1) és 4 m² alapterületű földszinti mellékhelyiség (a továbbiakban: helyiség2, a helyiség1 és a helyiség2 a továbbiakban együttesen: helyiségek).

A helyiség1 bérbevételére a TIMPANON Kereskedelmi Betéti Társaság (rövidített elnevezése: TIMPANON Bt., Cg.01-06-114705, székhely: 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. Fsz. 1. ajtó, adószám: 28220493-2-41, képviseli: Somossy József ügyvezető önállóan és Klug-Somossy Dóra ügyvezető önállóan) képviseletében Somossy József 2026. április 30. napján kérelmet adott be, amely szerint a helyiség1-et raktár céljára szeretné bérbe venni a TIMPANON Bt. által az Önkormányzattól bérelt földszinti üzlethelyiségre kötött bérleti szerződésben foglalt időtartammal megegyező időre.

A TIMPANON Bt. képviseletében Somossy József ügyvezető 2026. május 14. napján kérelmet nyújtott be továbbá arra vonatkozóan, hogy az általuk az Önkormányzattól bérelt üzlethelyiséggel egy szinten található helyiség2-t dolgozói WC céljára bérbe vehesse a TIMPANON Bt. által bérelt üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződésben foglalt időtartammal megegyező időre.

Tájékoztatam a Tisztelt Bizottságot, hogy a TIMPANON Bt. az Önkormányzat tulajdonában álló 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti ingatlanban található, földszinti, 40 m² alapterületű üzlethelyiség bérlője a 2023. december 01. napjától 2028. november 30. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, vendéglátó tevékenység (cukrászda, fagylatozó) céljára 2023. december 18. napján kötött helyiségbérleti szerződés alapján.

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. 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. május 26-án készített szakvéleményben a helyiség¹ forgalmi értékét 1.000.000,- Ft + ÁFA, a helyiség² forgalmi értékét 4.900.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg, így a helyiségek bérbeadásának akadályja nincs.

A TIMPANON Bt. 2026. június 12. napján benyújtotta az MVM ügyfélkapcsolati Kft., valamint a Díjbeszedő Holding Zrt. által kiállított igazolásokat arról, hogy az Önkormányzattól bérlet üzlethelyiség vonatkozásában 2026. június 12. nappal lejárt közüzemi díjtartozása nem áll fenn.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. június 09. napján kelt igazolása alapján a TIMPANON Bt.-nek 2026. május 31. nappal az Önkormányzattal szemben sem lejárt bérleti díj-, sem kamat tartozása nem 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) 63. § (2) bekezdése alapján a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés f) pontja szerint 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 értelmében, 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 helyiség1 havi bérleti díját 8.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 10.160,- Ft/hó összegben, a helyiség2 havi bérleti díját 34.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 43.180,- 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 javaslatok elfogadása forrásigénnyel nem jár, a bérleti díjak révén bevételnövelő hatása van.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására.

2. Döntési javaslatok

1.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2026. (....) GJB határozata

a 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. szám alatti pinceszinti helyiség bérbeadása iránti kérelemre

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 a TIMPANON Kereskedelmi Betéti Társaság (rövidített elnevezése: TIMPANON Bt., Cg.01-06-114705, székhely: 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. Fsz. 1. ajtó, adószám: 28220493-2-41, képviseli: Somossy József ügyvezető önállóan és Klug-Somossy Dóra ügyvezető önállóan) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6671 hrsz-ú, 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti, 2 m² alapterületű, pinceszinti tároló helyiségre a szerződés aláírásától számított 1 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön raktározás céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 8.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 10.160,- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosítása nélkül 2027. március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A TIMPANON Bt. köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a Bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat is, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget. A TIMPANON Bt. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

A TIMPANON Bt.-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 a TIMPANON Bt. a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 30.480,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

A TIMPANON Bt. köteles a helyiségbérleti szerződést 2026. július 31. 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 a TIMPANON Bt. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2026. (....) GJB határozata

a 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. szám alatti földszinti helyiség bérbeadása iránti kérelemre

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 bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés f) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a TIMPANON Kereskedelmi Betéti Társaság (rövidített elnevezése: TIMPANON Bt., Cg.01-06-114705, székhely: 1014 Budapest, Szentháromság utca 7. Fsz. 1. ajtó, adószám: 28220493-2-41, képviseli: Somossy József ügyvezető önállóan és Klug-Somossy Dóra ügyvezető önállóan) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6671 hrsz-ú, 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. szám alatti, 4 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre (öltöző- és

mellékhelyiség) a szerződés aláírásától számított 1 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön öltöző és mosdó céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 34.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 43.180,- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosítása nélkül 2027. március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A TIMPANON Bt. köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a Bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat is, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget. A TIMPANON Bt. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

A TIMPANON Bt.-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adó tartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti/használati díj-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a TIMPANON Bt. a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 129.540,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

A helyiségbérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a TIMPANON Bt. kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiséget kizárólag a TIMPANON Bt. alkalmazottai használják, azt vendégek nem vehetik igénybe, mely szerződéses rendelkezés megsértése rendkívüli felmondási oknak minősül, és a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. a helyiségbérleti szerződést az Önkormányzat nevében és képviselőtében eljárva elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja.

A TIMPANON Bt. köteles a helyiségbérleti szerződést 2026. július 31. 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 a TIMPANON Bt. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya

vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
kötségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea

gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2026. június ¹³ „.....”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2026. június ¹³ „.....”