



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. június 23-i rendkívüli ülésére

a 1016 Budapest, Derék u. 10. 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 7383/0/B/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Derék u. 10. szám alatti, 27 m² alapterületű garázs (a továbbiakban: helyiség vagy garázs). A helyiség jelenleg üres.

Dr. Dósai Bence, Budapest I. kerület, Tigris utcai lakos kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a garázs bérletét, vagy megvásárlását kezdeményezi. A kérelmében leírtak szerint 2016 óta lakik a Tigris utcában, közvetlenül a garázzsal szemben. Családjuk egyszerre két fővel is bővül, nagy szükségük lenne arra, hogy az autójukat és a gyermekek utaztatásához szükséges eszközöket legyen hol tárolniuk. Véleménye szerint a garázs jelentős felújításra szorul, a betonpadlózat töredezett, a falak beáznak és vizesednek. A jelen helyzetben a helyhiány miatt vállalja a felújítás költségeit.

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. 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. június 02. napján készített szakvéleményben a garázs forgalmi értékét 21.700.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a helyiségek értékesítését nem tette adókötelessé, az egyedi bruttó forgalmi érték 21.700.000,- Ft, így a helyiség bérbeadásának akadálya nincs.

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 értelmében 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 szerint a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlet 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 85.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 107.950,- Ft/hó összegben állapította meg.

A garázs után jelenleg fizetendő közös költség összege a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. tájékoztatása szerint 10.620,- 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.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a bérleti díj révén bevételnövelő hatása van.

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 1016 Budapest, Derék u. 10. 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 Dr. Dósai Bence a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7383/0/B/1 hrsz-ú, 1016 Budapest, Derék u. 10. szám alatti, 27 m² alapterületű garázs helyiségre a szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra, gépkocsi-tárolás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 85.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 107.950,- Ft/hó.

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

Dr. Dósai Bence köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a Bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat is, ideértve a Bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget is.

Dr. Dósai Bence köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Dr. Dósai Bencének 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 Dr. Dósai Bence a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 323.850,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

A helyiségbérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a garázs felújítását Dr. Dósai Bence saját költségén vállalja azzal, hogy a felújítási, átalakítási munkálatok megkezdése előtt be kell szereznie az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását.

Dr. Dósai Bence köteles a bérleti 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 Dr. Dósai Bence 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
költségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. június ¹⁹„.....”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. június ¹⁹„.....”