



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. július 16-i rendkívüli ülésére

**a 1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 4. 1. emelet 5. 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 6585/1/A/6 hrsz-ú, 1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 4. 1. emelet 5. szám alatti, 17 m² hasznos alapterületű, tároló megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A helyiség bérleti jogát a 1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 4. számú Társasház 1. emelet 1. szám alatt lakó korábbi bérlők, Körmendi Vilmos és házastársa, Felföldi Anikó bérleti jog átruházással szerezték meg zeneművészeti műterem céljára. A határozatlan időtartamú helyiségbérleti szerződés 1998. május 4. napján került aláírásra.

A bérlőtársak 1998. július 9. napján kelt levelükben kérték, hogy a műteremként nyilvántartott helyiséget a lakásukhoz csatolhassák és lakássá átminősítsék, mivel a helyiség eredetileg a lakáshoz tartozott, azt cselédszobaként, illetve gardróbként használták. Kérelmüket 2000. február 23. napján ismételten benyújtották. A Képviselő-testület a 269/2000. (VI. 22.) Kt. sz. határozatával a kérelemben foglaltak teljesítéséhez nem járult hozzá.

Az Önkormányzat kezdeményezésére a helyiségbérleti szerződés 2019. január 31. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra módosításra, majd a 21/2019. (II. 28.) Kt. sz. határozat alapján 2019. március 27. napján kötött bérleti szerződéssel 2019. február 1-től 2024. január 31-ig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra került.

Körmendi Vilmos, majd Felföldi Anna halálát követően Felföldi Anna unokaöccse, Szabó Tamás Felföldi Anna eltartottal 2016. október 4. napján az 1. emelet 1. szám alatt lakás bérleti jogának folytatása ellenében kötött, közjegyzői okiratba foglalt tartási és gondozási szerződés alapján, jogviszonyfolytatóként az önkormányzati bérlakás határozatlan idejű bérlője lett, azonban a helyiség bérleti jogviszonyának rendezésére nem került sor.

A helyiség nehezen megközelíthető helyen van, a főkapun bejutva az emeletre egy zárt ajtón és kizárólag az 1. emelet 1. szám alatti lakáshoz vezető zárt lépcsőfeljárón keresztül lehet feljutni,

ami Szabó Tamás lakásbérleményéhez vezet. A helyiség közművei (gáz, víz) az 1. emelet 1. szám alatti bérlakásból vannak kiépítve, a villany egyedileg mérhető. Szabó Tamás elmondta, hogy Felföldi Anna emlékére szeretné a helyiséget megtartani, mert a lépcsősor oldalán kihelyezett képek Felföldi Anna emlékhelyként szolgálnak.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága a 253/2023. (VII. 17.) MTB határozatával hozzájárult a helyiségbérleti jogviszony rendezéséhez 2 év határozott időtartamra raktározás, tárolás céljára havi 32.893,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 41.774,- Ft/hó bérleti díj ellenében. A helyiségbérleti szerződés 2023. augusztus 31. napján megkötésre került.

Szabó Tamás 2025. július 02. napján kérte a helyiségbérleti 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 helyiség forgalmi értékét 20.000.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a helyiségek értékesítését nem tette adókötelessé, az egyedi bruttó forgalmi érték 20.000.000,- Ft, így a helyiség bérbeadásának akadálya nincs.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. július 06. napján kelt igazolása alapján a használónak a helyiségre 2026. június 30. nappal tartozása nem áll fenn.

A jelenleg fizetendő használati díj 42.333,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 53.763,- Ft/hó.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. május 05. napján tartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség önálló villanyórával rendelkezik, víz, gáz a szomszédos lakásból biztosított.

A 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 tárolóhelyiség havi bérleti díját 96.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 121.920,- Ft/hó összegben állapította meg.

A helyiség után fizetendő közös költség összege jelenleg 10.850,- Ft/hó.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat módosításáról szóló 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozat 6.1.3. pontja alapján a helyiségekre irányadó alap bérleti díj 60%-kal csökkenthető, ha a helyiség lakóépületben található, közös használatú udvarról, lépcsőházból, közlekedőből megközelíthető tároló- vagy raktárhelyiség és a bérlő életvitelszerűen, állandó lakóhelyként bejelentve a lakóépületben lévő lakásban lakik.

A fentiek alapján figyelemmel arra, hogy a 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozatban meghatározott feltételek fennállnak, a tárolóhelyiség havi bérleti díja 60%-kal csökkenthető, mely 38.400,- Ft + ÁFA/hó összeget jelent, így indokolt a bérleti díjat a jelenlegi használati díj összegével azonos mértékben megállapítani.

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, Táncsics Mihály u. 4. 1. emelet 5. 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 Szabó Tamás a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6585/1/A/6 hrsz-ú, 1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 4. 1. emelet 5. szám alatti, 17 m² alapterületű, tároló megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre a szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön raktározás, tárolás céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 42.333,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 53.763,- 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.

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

Szabó Tamásnak 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 Szabó Tamás a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 161.289,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet, továbbá benyújtja az elektromos áram szolgáltató igazolását arról, hogy a helyiségre lejárt esedékességű közüzemi díjtartozása nem áll fenn.

Szabó Tamás köteles a bérleti szerződést 2026. augusztus 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 Szabó Tamás viseli. A határidő

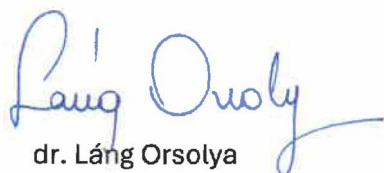
elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. augusztus 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:

Juhász Erika

Kis Tímea

gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2026. július „13.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2026. július „13.”