



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. július 16-i rendkívüli 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.

A Tisztelt Bizottság a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet a 2026. május 19-én megtartott ülésén megtárgyalta és a 196/2026. (V. 19.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az EuroCable Magyarország Kft. a helyiségre 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön 33.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett. A határozat értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az EuroCable Magyarország Kft. háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 125.730,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet, valamint benyújtja a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem áll fenn, továbbá az EuroCable Magyarország Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2026. június 30. napjáig megkötöni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben

foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A bizottsági döntésről szóló tájékoztató levél 2026. május 26-án hivatali kapun keresztül az EuroCable Magyarország Kft. részére megküldésre került, azt az EuroCable Magyarország Kft. 2026. június 01. napján vette át.

Az EuroCable Magyarország Kft. a 125.730,- Ft összegű óvadékot 2026. június 30. napján az Önkormányzat részére átutalta és a helyiségbérleti szerződést az Önkormányzat képviseletében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.-vel 2026. június 30. napján megkötötte.

Az EuroCable Magyarország Kft. képviseletében Pataki Tamás ügyvezető 2026. július 03. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására határidő módosítást kért. A kérelemben leírtak szerint az ügyben korábban megszabott határidőt a társaság rajta kívül álló, elháríthatatlan okok miatt nem tudta teljesíteni. Indoklásul előadta, hogy az informatikai rendszerüket súlyos sérülés/külső beavatkozás érte, amely miatt jelenleg is hivatalos hatósági vizsgálat van folyamatban. Ez a rendkívüli esemény teljesen megbénította az adminisztrációs és ügyintézési folyamataikat. Előadta továbbá, hogy a közjegyzői ügyintézés is akadályoztatva volt, a közjegyzői irodától objektív okok miatt nem kaptak korábbi időpontot csak 2026. július 02. napjára.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a közjegyzői okirat megtételére nyitva álló határidő 2026. június 30. napján lejárt, így a közjegyzői okirat készíttetésének 2026. július 02. napjára tervezett időpontja is a megadott határidőn túli volt. Az EuroCable Magyarország Kft. által 2026. június 30-án aláírt helyiségbérleti szerződés 2.1. pontja a 196/2026. (V. 19.) GJB határozatnak megfelelően tartalmazza, hogy a helyiségbérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a bérelő vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz 2026. június 30-ig és eddig a határidőig a közjegyzői okirat két eredeti példányát a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. részére átadja.

Figyelemmel arra, hogy a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére határidőben, azaz 2026. június 30-ig nem került sor, a 196/2026. (V. 19.) GJB határozat 2026. július 01. napján hatályát veszítette, míg a 2026. június 30-án kelt helyiségbérleti szerződés érvénytelen.

A fentiek alapján a helyiségbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására nyitva álló határidő módosítására, meghosszabbítására nincs mód, a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbításáról (új) tulajdonosi döntés meghozatala szükséges.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: 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 7.200.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg, így a helyiség bérbeadásának akadálya nincs.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által 2026. július 03. napján kiállított igazolás szerint az EuroCable Magyarország Kft.-nek a helyiségre 2026. június 30. nappal bruttó 125.730,- Ft összegű túlfizetése van.

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) 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 helyiség bérleti díját 33.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 41.910,- Ft/hó összegben állapította meg, a jelenleg fizetendő használati díj összege havi 31.863,- Ft + ÁFA.

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

1. 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 **megállapítja**, hogy a 1014 Budapest, Úri u. 38. szám alatti ingatlanban található, Budapest I. kerület, belterület 6681/0/A/1 hrsz-ú helyiség bérbeadása tárgyában hozott 196/2026. (V. 19.) GJB határozata 2026. július 01. napján hatályát veszítette, a helyiségre a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat), mint tulajdonos és bérbeadó képviselőjében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft. és 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) bérlet között 2026. június 30. napján létrejött helyiségbérleti szerződés, tekintettel arra, hogy az EuroCable Magyarország Kft. a helyiségbérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan a 196/2026. (V. 19.) GJB határozatban megjelölt határidőben közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot nem tett, érvénytelen.

2. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága ezzel egyidejűleg a 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 Kft. az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6681/0/A/1 hrsz-ú, 1014 Budapest, Úri u. 38. szám alatti, 6 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti szerződést kössön a helyiségbérleti szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra, serverszoba, kábeltevé 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. benyújtja a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

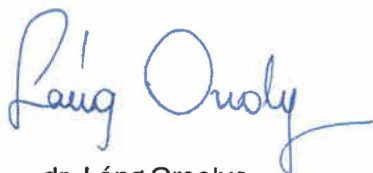
Az EuroCable Magyarország Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. augusztus 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét 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. 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 kihatásainak 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.”