



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. július 16-i rendkívüli ülésére

a 1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 16. 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 7583/6/A/2 hrsz-ú, 1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 16. szám alatti, 19 m² alapterületű garázs (a továbbiakban: garázs vagy helyiség).

A garázs korábbi bérlője, Dr. Marosi Diana bérleti jogviszony folytatásának jogosultságát az I. kerület Tanácsának Végrehajtó Bizottsága, Igazgatási Osztály 1987. szeptember 29. napján kelt, I-3107/987. ügyiratszámú határozatával ismerte el. A bérleti szerződés dr. Marosi Dianával 1987. október 5. napján került aláírásra jogviszonyfolytatás jogcímen, határozatlan időtartamra.

2011-ben az Önkormányzat javaslatot tett a bérleti jogviszony átalakítására, a bérleti szerződés 5 év határozott időtartamra történő megkötésére, majd Szántó Dianával (teljes nevén Szántó Diana Éva), Dr. Marosi Diana korábbi bérlő lányával kötött 5 évre szóló határozott idejű bérleti szerződést a Polgármester III-38809/3/2011. ügyiratszámú hozzájáruló nyilatkozata alapján, 2016. szeptember 30-ig tartó időtartamra.

A bérleti szerződés a 28/2017. (II. 23.) Kt. sz. határozat alapján további 5 év határozott időtartammal meghosszabbításra került, a felek a bérleti szerződést 2017. március 29. napján kötötték meg 2021. szeptember 30. napjáig terjedő időtartamra.

Szántó Diana Éva a bérleti jogviszony időtartama alatt nem kérte annak meghosszabbítását, így 2021. október 01. napjától a helyiség jogcím nélküli használójává vált. Szántó Diana Éva kérelmére a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 297/2022. (XI. 22.) TB határozatával hozzájárult a garázs bérleti jogviszonyának rendezéséhez a bérleti szerződés megkötésétől számított 2 év határozott időtartamra gépkocsi tárolás céljára. A bérleti szerződés 2023. március 14. napján került aláírásra.

Szántó Diana Éva 2025. március 10. napján kérte a bérleti szerződése meghosszabbítását.

Tájékoztatom a Tisztelt 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 garázs forgalmi értékét 14.000.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a helyiségek értékesítését nem tette adókötelessé, az egyedi bruttó forgalmi érték 14.000.000,- Ft, így a garázs bérbeadásának akadály nincs.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. január 27. napján tartott éves bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség rendben tartott, a garázsban közművek nincsenek.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. július 8. napján kelt igazolása alapján a használonak a helyiségre 2026. július 7. nappal 51.308,- Ft (kevesebb, mint 1 havi) lejárt használati díjtartozása áll fenn, melyet Szántó Diana Éva 2026. július 10-én rendezett.

A jelenleg fizetendő használati díj 54.469,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 69.176,- Ft/hó.

A 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 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 47.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 59.690,- Ft/hó összegben határozta meg, így indokolt a bérleti díjat a jelenlegi használati díj összegével azonos mértékben megállapítani.

A közös költség összege jelenleg 7.912,- 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.

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, Kosciuszko Tádé u. 16. 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 Szántó Diana Éva a Budapest I. kerület, belterület 7583/6/A/2 hrsz-ú, 1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 16. szám alatti, 19 m² alapterületű garázs helyiségre a szerződéskötéstől számított 5 év határozott időtartamra, gépkocsi-tárolás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 54.469,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 69.176,- 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.

Szántó Diana Éva köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat is, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget. Szántó Diana Évának 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 Szántó Diana Éva a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 207.528,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

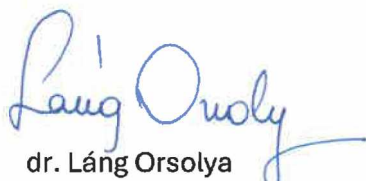
Szántó Diana Éva köteles a bérleti szerződést 2026. augusztus 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt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