BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. szeptember 15-i rendes ülésére
a 1013 Budapest, Attila út 27. 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 6346/0/A/12 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti társasházban található, földszinti, az udvaron és egyéb közös helyiségeken át megközelíthető, 20 m^2 alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint műhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló tárolóhelyiség (a továbbiakban: helyiség). A helyiségben a lakók által elhelyezett lomok találhatók. A helyiségben melegvízellátás és fűtés nincs, a helyiség villany bekötéssel rendelkezik, amely egyedileg nem mérhető.

Fejes Katalin társasházi lakó 2026. augusztus 12. napján kérelmet nyújtott be a helyiség raktározás, tárolás céljára történő bérbevétele iránt. Kérelmében előadta, hogy tudomással bír arról, hogy a helyiség nem üres, azt jelenlegi ismert állapotában, kiürítés nélkül is bérbe kívánja venni. Előadta továbbá, hogy tájékozódott arról, hogy a helyiség bérleti díja 60%-kal csökkenthető az állandó lakosok számára. Élni kíván a 60%-os kedvezménnyel, mert a helyiség beázik, romos, régi korom és beázás nyomai láthatóak a falakon, amelyek piszkosak, valamint a helyiségben lomok, sitt és törmelék található.

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 2026. április 13. napján készített és 2026. október 10-i érvényességi idejű szakvéleményben a helyiség forgalmi értékét 14.000.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a helyiségek értékesítését nem tette

adókötelessé, a helyiség egyedi bruttó forgalmi értéke 14.000.000,- Ft, azaz a helyiség versenyeztetés nélkül történő 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 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 havi bérleti díját 65.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló és a 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozattal módosított 23/2026. (II. 12.) 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. Így az alap bérleti díj 26.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 33.020,- Ft/hó összegben határozható meg.
A közös költség összege jelenleg 6.587,- Ft/hó.

A 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 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti 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 Fejes Katalin a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6346/0/A/12 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti, földszinti, 20 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre a szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra, tárolás, raktározás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 26.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 33.020,- 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.

Fejes Katalin köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget, továbbá a bérbeadó által kiállított számla alapján a számlán feltüntetett határidőre köteles megfizetni az egyedi mérőórával külön nem mérhető közüzemi szolgáltatások költségeit abban az esetben, amennyiben a bérbeadót harmadik személlyel kötött érvényes megállapodás vagy jogi kötőerővel rendelkező döntés ezen díjak megfizetésére kötelezi.
Fejes Katalin az egyedileg mérhető közüzemi szolgáltatások díját a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak fizeti meg.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy Fejes Katalinnak a szerződéskötéskor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti/használati díj-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem áll fenn, és Fejes Katalin óvadékfizetési kötelezettségének a szerződéskötésig maradéktalanul eleget tett.

Fejes Katalin köteles a bérleti szerződést 2026. október 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét Fejes Katalin viseli. A határidő

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

Határidő: 2026. október 31.
Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató	Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Juhász Erika

Budapest, 2026. szeptember „M....”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:
dr. Sölch Gellért jegyző	**Böröcz László** polgármester

Budapest, 2026. szeptember „M....”