BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. szeptember 15-i rendes ülésére
a 1014 Budapest, Úri u. 68. földszint M/1. 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 6693/0/A/1 hrsz-ú, 1014 Budapest, Úri u. 68. földszint M/1. szám alatti, 9 m^2 alapterületű, műterem megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget Sztankay-Bedők Beáta Mária kerámiaművész bérli műterem céljára.
Sztankay-Bedők Beáta Mária az 1991. február 06. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján vette bérbe a helyiséget, majd a bérleti szerződés a bérbeadó kezdeményezésére 2011. október 03. napján 2016. szeptember 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra módosításra került.
A felek a bérlő kérelmére a szerződést – a 2016. december 19. napján kelt helyiségbérleti szerződéssel – 2021. szeptember 30. napjáig, majd 2021. október 01. napjától 2026. szeptember 30. napjáig terjedő 5 év határozott időre meghosszabbították.

Sztankay-Bedők Beáta Mária 2026. június 25. napján kérelmezte a bérleti jogviszony meghosszabbítását további 5 évvel.
Sztankay-Bedők Beáta Mária hiánypótlás keretében 2026. szeptember 03. napján elektronikus úton megküldte az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2026. szeptember 03. napján kelt igazolását, mely szerint 14.677,- Ft túlfizetése van.

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. július 06-án készített szakvéleményben a műterem forgalmi értékét 6.000.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a helyiségek értékesítését nem tette adókötelessé, az egyedi bruttó forgalmi érték 6.000.000,- Ft, így a helyiség versenyeztetés nélkül történő bérbeadásának akadálya nincs.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. szeptember 7-én kelt igazolása szerint a helyiségre 2026. augusztus 31. nappal díjtartozás nem áll fenn, a bérlőnek 28.003,- Ft túlfizetése van.
A jelenleg fizetendő bérleti díj nettó 8.401,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 10.669,- Ft/hó. A szemétszállítási díj havi bruttó 398,- Ft, a víz-csatornadíj havi bruttó 2.004,- Ft.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. szeptember 8. napján megtartott bérleményellenőrzése során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a helyiség műhelyként üzemel.

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 műhely havi bérleti díját 26.000,- Ft + ÁFA/hó összegben állapította meg.
A közös költség összege jelenleg felújítási alap nélkül 2.933,- 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 6.1.1. pontja alapján a helyiségekre irányadó alap bérleti díj 30%-kal csökkenthető, ha a helyiségben *(.....)* kulturális jellegű tevékenység folyik (például: könyvtár, iparművészeti-, képzőművészeti

kiállító terem, műterem, galéria, könyvesbolt), melynek alapján a bérleti díj 18.200,- Ft + ÁFA/hó összegben állapítható meg.

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.

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. 68. földszint M/1. szám alatti ingatlanban található 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 Sztankay-Bedők Beáta Mária a Budapest I. kerület, belterület 6693/0/A/1 hrsz-ú, 1014 Budapest, Úri u. 68. földszint M/1. szám alatti, 9 m^2 alapterületű, műterem megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre a szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra műterem (kerámiaműhely) céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 18.200,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 23.114,- 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.

Sztankay-Bedők Beáta Mária köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat is, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget.
Sztankay-Bedők Beáta Mária köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy Sztankay-Bedők Beáta Máriának 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 Sztankay-Bedők Beáta Mária óvadékfizetési kötelezettségének a szerződéskötésig maradéktalanul eleget tett.

Sztankay-Bedők Beáta Mária 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 Sztankay-Bedők Beáta Mária 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 „11...”

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

Budapest, 2026. szeptember „11...”