BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. szeptember 29-i rendkívüli ülésére
a 1012 Budapest, Kosciuszkó 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, Kosciuszkó Tádé u. 16. szám alatti, 19 m^2 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.

A Tisztelt Bizottság a 260/2026. (VII. 16.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy Szántó Diana Éva a garázs helyiséget bérbe vegye a szerződéskötésétől számított 5 év határozott időtartamra, gépkocsi-tárolás céljára havi 54.469.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 69.176. Ft/hó bérleti díj ellenében.

A határozat alapján a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele volt, hogy Szántó Diana Éva a háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő 207.528,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet, továbbá Szántó Diana Éva köteles volt a helyiségbérleti szerződést 2026. augusztus 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként, 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.

Szántó Diana Éva 2026. augusztus 14. napján méltányossági kérelmet terjesztett elő, melyben a kaució eltörlését vagy mérséklését kérte.
Szántó Diana Éva 2026. szeptember 17. napján benyújtott beadványában kérte továbbá, hogy mivel 2026. szeptember 8. és december 15. között nem tartózkodik az országban, a Bizottság a helyiségbérleti szerződés megkötésének határidejét 2026. december 31. napjában állapítsa meg.

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 garázs forgalmi értékét a 2026. június 04-én készített szakvéleményben 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 akadálya nincs.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. szeptember 02. napján kelt igazolása alapján a használónak a helyiségre 2026. augusztus 31. nappal 115.100,- Ft összegű túlfizetése van.

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

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 garázs havi bérleti díját 47.000,- Ft + ÁFA 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.

A Lakásrendelet 93. § (1) bekezdése alapján helyiségbérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. A 93. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az óvadék mértéke garázs bérbeadása esetén a szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbérleti díj kétszeresének megfelelő összeg.

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 1012 Budapest, Kosciuszkó Tádé u. 16. szám alatti garázs 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 Budapest I. kerület, belterület 7583/6/A/2 hrsz-ú, 1012 Budapest, Kosciuszkó Tádé u. 16. szám alatti garázs bérbeadása tárgyában hozott 260/2026. (VII. 16.) GJB határozata 2026. szeptember 01. napján hatályát vesztette.

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 Szántó Diana Éva a Budapest I. kerület, belterület 7583/6/A/2 hrsz-ú, 1012 Budapest, Kosciuszkó Tádé u. 16. szám alatti, 19 m^2 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 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.

Szántó Diana Éva köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, ideértve a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy Szántó Diana Évának 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 Szántó Diana Éva óvadékfizetési kötelezettségének szerződéskötésig maradéktalanul eleget tesz.

Szántó Diana Éva köteles a bérleti szerződést 2026. december 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 Szántó Diana Éva viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. december 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	Juhász Erika Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. szeptember „25.”

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

Budapest, 2026. szeptember „25.”