BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. szeptember 29-i rendkívüli ülésére
a 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) szám alatti ingatlanon található G7. számú 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 6702 hrsz-ú, 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) szám alatti ingatlan és az ingatlanon található G7. számú, 15 m^2 alapterületű garázs (a továbbiakban: helyiség vagy garázs).

A helyiség bérleti jogát Bálint Margit Piroska az Önkormányzat által 2010. április 14. napján meghirdetett nyilvános versenytárgyaláson nyerte el 14.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díjjal. A bérleti szerződés 2010. július 8. napján a 11075/Ü/1207/2010/1. ügyszámú közjegyzői okiratba foglaltan került megkötésre 5 év határozott időtartamra. A bérleti szerződés a bérlő 5 év előbérleti jogára tekintettel 2020. július 31., majd a 113/2020. (IX.29.) TB határozat alapján 2022. július 31., végül a 181/2022. (VII.18.) TB határozattal 2024. július 31. napjáig meghosszabbításra került. Bálint Margit Piroska 2024. május 27. napján kérte a bérleti szerződés további meghosszabbítását.

A Tisztelt Bizottság a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet a 2026. május 19-én megtartott ülésén megtárgyalta és a 198/2026. (V. 19.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy Bálint Margit Piroska a garázshelyiségre 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a szakértő által megállapított 43.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett.
A bizottsági döntésről szóló tájékoztató levél 2026. május 26-án postai kézbesítés útján Bálint Margit Piroska részére megküldésre került, azt Bálint Margit Piroska 2026. május 28. napján átvette.
Bálint Margit Piroska 2026. június 11. napján benyújtott kérelmében a 198/2026. (V. 19.) GJB határozatban megállapított bérleti díj, valamint a háromhavi óvadék összegének felülvizsgálatát kérte. Álláspontja szerint a megállapított bérleti díj nem áll arányban a bérlemény adottságaival. A bérlemény egy 15 m^2 alapterületű garázs, amelyben közüzemi szolgáltatások (víz, villany- és gázellátás) nem állnak rendelkezésre, ezért kérte a T. Bizottságot, hogy a bérleti díj, valamint az óvadék összegét a bérlemény tényleges műszaki állapotára és használati értékére figyelemmel méltányosan megállapítani szíveskedjen.

A Vagyongazdálkodási Igazgatóság felkérte a CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértőjét a garázs forgalmi értékének és havi bérleti díjának felülvizsgálatára figyelemmel arra, hogy a szakértő a 2026. április 15-én készített, a 198/2026. (V. 19.) GJB határozattal meghozott bérbeadói döntés alapjául szolgáló szakvélemény szerint a garázs villany közművel rendelkezik, azonban a helyiségben közmű nem található.
A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője a 2026. június 24-én kelt nyilatkozatában a közüzemi ellátás hiányára tekintettel a garázs értékét módosította, annak forgalmi értékét 13.200.000,- Ft + ÁFA, a havi bérleti díjat pedig 41.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg.

A Tisztelt Bizottság a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet a 2026. július 16-án megtartott ülésén ismételten megtárgyalta és a 261/2026. (VII. 16.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy Bálint Margit Piroska a garázshelyiségre 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön 41.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett. A határozat értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy Bálint Margit Piroska a háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 156.210,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet, továbbá Bálint Margit Piroska köteles 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.
A bizottsági döntésről szóló tájékoztató levél 2026. augusztus 06. napján Bálint Margit Piroska részére megküldésre került, a levelet Bálint Margit Piroska 2026. augusztus 24. napján vette át.

Bálint Margit Piroska a 156.210,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére 2026. augusztus 26. napján megfizette és a helyiségbérleti szerződést az Önkormányzat képviseletében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.-vel 2026. augusztus 31. napján megkötötte, azonban a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére nem került sor.
Bálint Margit Piroska 2026. szeptember 02. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben a bérleti szerződés 1 év határozott időtartamra történő megkötését kérte 2026. szeptember 01-től.

Figyelemmel arra, hogy a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére határidőben, azaz 2026. augusztus 31-ig nem került sor, a 261/2026. (VII. 16.) GJB határozat 2026. szeptember 01. napján hatályát vesztette, a garázs bérbeadásáról új bérbeadói döntés meghozatala szükséges.

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, melyre és a szakértő által megállapított forgalmi értékre tekintettel a garázs bérbeadásának akadálya nincs.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. szeptember 21. napján kelt igazolása alapján a használónak a helyiségre 2026. szeptember 18. nappal 14,- Ft túlfizetése van.
A jelenleg fizetendő használati díj 24.700,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 31.369,- 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 értelmében a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.
A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés 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 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 értelmében, 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. szakértője a 2026. június 24. napján kelt nyilatkozattal módosított értékbecslési szakvéleményben a garázs piaci adatok összehasonlításán alapuló bérleti díját 41.000,- Ft + ÁFA/hó összegben határozta meg.

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, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) szám alatti ingatlanon található G7. számú 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 6702 hrsz-ú, 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) szám alatti ingatlanon található G7. számú garázs bérbeadása tárgyában hozott 261/2026. (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 Bálint Margit Piroska a Budapest I. kerület, belterület 6702 hrsz-ú, 1012 Budapest, Lovas út 38. (Mátray u. 2.) szám alatti ingatlanon található G7. számú, 15 m^2 alapterületű garázsra a helyiségbérleti szerződés megkötésétől számított 1 év határozott időtartamra gépkocsi-tárolás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 41.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 52.070,- Ft/hó.
A helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosítása nélkül 2027. március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

Bálint Margit Piroskának 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.

Bálint Margit Piroska köteles a bérleti szerződést legkésőbb 2026. november 30. 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 Bálint Margit Piroska viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. november 30.
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

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."