BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. november 17-i rendes ülésére
a 1012 Budapest, Vérmező út 8. szám alatti helyiségek bérbevételére benyújtott ajánlatra

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 állnak a 1012 Budapest, Vérmező út 8. szám alatti társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 13971/0/A/2 hrsz-ú, 67 m² alapterületű és Budapest I. kerület, belterület 13971/0/A/3 hrsz-ú, 14 m² alapterületű, természetben egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban együttesen: helyiségek).

Az Önkormányzat a helyiségeket az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 68/A. §-ában foglaltak szerint 2026. szeptember 30. napján hivatalos honlapján bérbeadás útján történő hasznosításra meghirdette azzal, hogy az egybenyitott helyiségek kizárólag együttesen és oktatási tevékenység céljára vehetők bérbe.
A minimális (legalacsonyabb megajánlható) havi bérleti díj 329.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 417.830,- Ft/hó.

A helyiségek bérbevételére Drégely-Kis Ilona egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 52933114, székhely: 1122 Budapest, Határőr út 74. földszint 2., adószám: 69264366-1-43) 2026. október 09. napján személyesen ajánlatot nyújtott be.
A bérbevételi ajánlat hiánytalan, a meghirdetésben feltüntetett valamennyi adatot, igazolást, nyilatkozatot, dokumentumot a megfelelő formában tartalmazza.
Az ajánlattevő a helyiségek bérleti díjára 230.300,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 292.481,- Ft összegű ajánlatot tett. A helyiségeket 5 év határozott időtartamra kívánja bérbe venni, oktatási funkcióra, kisgyermekek mozgásfejlődésének fejlesztésére, „Szemfüles Mozgásfejlesztő Kuckó" működtetésére. Az ajánlattevő ajánlatában a tervezett nyitvatartási időt az alábbiak szerint jelölte meg: hétfőtől péntekig 8.00-20.00 óráig, hétvégenként alkalomszerűen 8.00-20.00 óráig azzal, hogy a tényleges foglalkozások előre egyeztett időpontokban, elsősorban egyéni és kiscsoportos formában zajlanak. Az ajánlattevő vállalta, hogy az I. kerületben élő családok számára a szolgáltatásaik igénybevételéhez további kedvezményt biztosít, a kerületi lakcímkártya bemutatásával a kerület lakói 10% kedvezményt kapnak a foglalkozások, illetve vizsgálatok díjából.

A tervezett felújítási, átalakítási munkálatok: válaszfal kialakítása, beltéri ajtók beépítése, szintkülönbség megszüntetése, átvezető folyosó kialakítása, vizesblokk átalakítása, gépészeti- és elektromos felújítási munkák, vakolatjavítás és festés, kazán és légkondicionáló felülvizsgálata, becsült költség 4.800.000,- Ft, várható időtartam 2-4 hónap.

Az Önkormányzat 2026. október 13. napján ajánlattételi felhívást tett közzé az Önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján azzal, hogy a helyiségeket bérbe venni kívánó személy a felhívás közzétételét követő 20 naptári napon belül zárt borítékban tehet a helyiségek bérletére vonatkozó ajánlatot a https://budavar.hu/kiado-ingatlanok/ link alatt közzétett meghirdetésben rögzített feltételeknek, valamint formai és tartalmi követelményeknek megfelelően és módon.
Az ajánlattételre nyitva álló határidő 2026. november 02. napja volt.
Az ajánlattéeli felhívásra nyitva álló idő alatt a helyiségek bérbevételére ajánlat nem érkezett.

A minimális (legalacsonyabb megajánlható) havi bérleti díj összege a CITY-FORM 2000 Kft. szakértője által 2026. május 29-én készített szakvéleményben megállapított havi bérleti díj.
Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat és az azt módosító 164/2026. (VI. 18.), 190/2026. (IX. 17.) és 222/2026. (X. 22.) önkormányzati határozatok értelmében a helyiségekre irányadó minimális havi bérleti díj 30%-kal csökkenthető, ha a helyiségben – többek között – oktatási tevékenység folyik. A ajánlattevőnek az ajánlatában már a csökkentő vagy növelő tényezők alkalmazásával kiszámított bérleti díj összegre kell megtennie ajánlatát.

Az Önkormányzatot bérbeadási kötelezettség nem terheli, az ajánlatot a Gazdasági és Jogi Bizottság indokolás nélkül elutasíthatja. A döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs.
A nyertes ajánlattevő a helyiségbérleti szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 naptári napon belül köteles megkötni és vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként a helyiségbérleti szerződés megkötésére nyitva álló határidőben, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely kötelezettségvállaló nyilatkozat a szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét a bérlő viseli.

A Lakásrendelet 63. § (2) bekezdése alapján a helyiségek bérbeadásáról, a 68/A. § (4) bekezdése értelmében a bérbevételi ajánlatról a Gazdasági és Jogi Bizottság (a Bérbeadói jogok gyakorlója) dönt.

A Lakásrendelet 93. § (1) bekezdése szerint helyiségbérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. A 93. § (2) bekezdés c) pontja alapján az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbérleti díj háromszorosának 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, 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 1012 Budapest, Vérmező út 8. szám alatti helyiségek bérbevételére benyújtott ajánlatról

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 63. § (2) és 68/A. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a Lakásrendelet 68/A. §-a alapján bérbeadás útján történő hasznosításra meghirdetett 1012 Budapest, Vérmező út 8. szám alatti társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 13971/0/A/2 hrsz-ú, 67 m^2 alapterületű és Budapest I. kerület, belterület 13971/0/A/3 hrsz-ú, 14 m^2 alapterületű, természetben egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket **Drégely-Kis Ilona egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 52933114, székhely: 1122 Budapest, Határőr út 74. földszint 2., adószám: 69264366-1-43) **nyertes ajánlattevő részére oktatási tevékenység, kisgyermekek mozgásfejlődésének fejlesztése céljára a bérlet kezdő napjától – azaz a helyiségek birtokbaadásának napjától – számított 5 év határozott időtartamra bérbe adja 230.300,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 292.481,- Ft/hó bérleti díj mellett** a meghirdetésben és a jelen határozatban meghatározott feltételekkel.

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.

A bérlő a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, ideértve a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget.
A bérlő a helyiség használatával kapcsolatban felmerült közüzemi költségeket a helyiség használatának teljes időtartama alatt, a közüzemi szolgáltatókkal kötött egyedi szolgáltatási szerződések alapján, közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni.

A kijelölt bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása nem állhat fenn, és óvadékfizetési kötelezettségének a szerződéskötésig maradéktalanul eleget tett.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a kijelölt bérlő három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 877.443,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges azt is, hogy a kijelölt bérlő

- vállalja a bérbevételi ajánlatában megjelölt felújítási munkálatok elvégzését saját költségén, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, mely munkálatok megkezdése előtt be kell szereznie az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását, valamint

- köteles a közüzemi szolgáltatókkal a közüzemi szerződéseket a helyiségbérleti szerződés megkötésétől számított legkésőbb 60 napon belül megkötni és ennek megtörténtét a bérbeadó képviseletében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. felé igazolni.

A kijelölt bérlő köteles a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 naptári napon belül a bérleti szerződést megkötni és vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként a helyiségbérleti szerződés megkötésére nyitva álló határidőben, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely kötelezettségvállaló nyilatkozat a szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét a kijelölt bérlő 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	Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. november „13.”

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

Budapest, 2026. november „17.”