

## ELŐTERJESZTÉS a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

**Tárgy:** önkormányzati tulajdonú helyiség egyedi döntéssel történő bérbeadása

### **Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, 9590/0/B/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 5/B. szám alatt fekvő, 13 m<sup>2</sup> alapterületű garázs (a továbbiakban: garázs) bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 5/B. szám alatti társasházban 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 36/1000 tulajdoni hányaddal.

A garázs egy önálló, két garázból álló épület egyik garázsa. Az épület kis méretű téglafalazattal készült, födémszerkezet nélkül. A tető egyszerű fém tartószerkezeten fekvő hullámpala fedéses, a garázskapu rossz állapotú kétszárnyas, fa szerkezet. A garázsba közművek nem kerültek bevezetésre. Az aljzat betonozott. A garázs szerkezetileg és esztétikailag is felújítást igényel.

A garázs megüresedését követően kértük a közös képviselőt, tájékoztassa a tulajdonosokat a helyiség megüresedéséről és a bérlet lehetőségéről. Ezen megkeresés kapcsán jelentkezett a társasházban lakó magántulajdonos, Falus György és Fogarasi Barbara a gépkocsitároló bérbevétele érdekében.

A 2026. május 15. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a garázs piaci bérleti díja havi 23.000 Ft + áfa lenne, melynek megfizetését Falus György vállalta, Fogarasi Barbara azonban ezen a díjon nem kívánta bérbe venni az ingatlant.

Fentiek alapján javaslom, hogy a garázs Falus György részére, gépkocsitárolás céljából, öt év határozott időtartamra, 2026. július 15. napjától 2031. június 30. napjáig havi 23.000,- Ft + áfa + különszolgáltatási díj fizetési feltételekkel kerüljön bérbeadásra. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj megfizetése bérlet terheli.

### **Jogszabályi hivatkozások**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott versenyztetési értékhatár 25 millió forint.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Az Ör. 54. §-a értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsitárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ör. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

Az Ör. 65. § (4) bekezdése alapján a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Ha a bérlő által bérelt helyiség vagy egy épületen belül bérelt helyiségek havi bérének összege meghaladja a bruttó egymillió forintot, úgy az egyhavi helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

#### **Határozati javaslat:**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 9590/0/B/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 5/B.** szám alatt fekvő, 13 m<sup>2</sup> alapterületű garázst Falus György részére gépkocsitároló céljára 2026. július 15. napjától 2031. június 30. napjáig tartó 5 év határozott időre havi 23.000 Ft + áfa bérleti díj megállapításával bérbe adja. A különszolgáltatási díjak megfizetése a bérlőt terheli. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (46.000 Ft). A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Falus Györggyel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2026. június 18.

**Kovács Gergely s. k.**  
polgármester

Láttam:

**dr. Bitskey Botond s. k.**  
jegyző