

Javaslat a 1173 Budapest, Pesti út 195. szám alatt található ingatlan tekintetében a Rákosmenti Karate Sportegyesülettel fennálló bérleti szerződés időtartamának 5 évvel történő meghosszabbítására



1. A Bérlemény:

1173 Budapest, Pesti út 195. szám alatt található, 502 m² alapterületű telek, a rajta található 77 m² és 54 m² alapterületű épületek (a továbbiakban: Bérlemény).

2. Fennálló bérleti szerződés:

A Rákosmenti Karate Sportegyesület (a továbbiakban: Bérő) 2015. március 11. napján létrejött bérleti szerződés alapján, sportegyesület működtetése céljára, a szerződés aláírásának napjától számított 10 éves határozott időtartamra bérli a Bérleményt, mely szerződés határozott időtartama 2025. március 11. napján jár le.

Az ingatlana a bérbevételkor rendkívül rossz műszaki állapotban volt, amit bérő saját költségére – megtérítési igény nélkül – újíttat fel és tett használhatóvá.

3. Bérleti díj mértéke:

A 2025. évben – az aktuális éves indexálást követően – a fizetendő bérleti díj 112 272 Ft + áfa/hó mértékű.

4. A Bérlemény ingatlanvagyon-értékelésben megállapított aktualizált bérleti díja:

149 000 Ft + áfa/hó

5. Bérő kérelme:

Bérő kezdeményezte a bérleti szerződés időtartamának további 5 évvel történő meghosszabbítását, elfogadva az aktualizált bérleti díj mértékét.

6. Döntési javaslat:

A Nemzeti vagyonról szóló törvény és a Helyiségrendelet szerint a bérleti időszak legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Tekintettel arra, hogy a bérő a szerződés fennállása alatt valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette, javasoljuk a Bérő kérelmének támogatását és a Bérleti szerződés időtartamának további 5 évvel történő hosszabbítását, aktualizált összegű 149 000 Ft + áfa/hó bérleti díjon.



ikt. szám: 2835-1/2025

Tárgy: Javaslat a 1173 Budapest, Pesti út 195. szám alatt található ingatlan tekintetében a Rákosmenti Karate Sportegyesülettel fennálló bérleti szerződés időtartamának 5 évvel történő meghosszabbítására

Készítette: BFKV Zrt.
Ingatlanhasznosítási Igazgatóság

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest XVII. ker., Belterület 125812 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1173 Budapest, Pesti út 195. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett lakóház” megnevezésű, 505 m² alapterületű telek, a rajta található 77 m² és 54 m² alapterületű felépítményekkel (a továbbiakban: Ingatlan vagy Bérlemény). (1. számú függelék: Tulajdoni lap)

A Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: **BFKV Zrt.**) a Fővárosi Önkormányzattal 2021. április 8. napján létrejött Közfeladat-ellátási Keretszerződése (a továbbiakban: **Keretszerződés**), valamint – 2025. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés megkötéséig – a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződése alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot az előterjesztés tárgyát képező ügylet során képviselni, figyelemmel arra, hogy az Ingatlant a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés 1. számú mellékletének II/1. és II/6. számú al mellékletei tartalmazzák.

Az Ingatlan bérbeadása tárgyában a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottságának 683/2015. (02.17.) számú határozata alapján, a Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljárva a BFKV Zrt. és a **Rákosmenti Karate Sportegyesület** (nyilvántartási szám: 01-02-0015534; székhely: 1173 Budapest, Pesti út 158. 9. em./57.; adószám: 18598470-1-42; képviseli: Szircsák Szabolcs elnök; a továbbiakban: Bérelő) között 2015. március 11. napján, sportegyesület működtetése céljára, a szerződés aláírásának napjától számított 10 éves határozott időtartamra, bruttó 86 000 Ft összegű bérleti díj mellett bérleti szerződést jött létre (a továbbiakban: Bérleti szerződés). A Bérleti szerződés határozott időtartama 2025. március 11. napján jár le (2. számú függelék: Bérleti szerződés).

A Bérlemény bérleti díja a Bérleti szerződés aláírásának napjától számítva 12 havonta a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyév megelőző évben hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedett. Az éves indexálások alapján a 2024. évre érvényes bérleti díj 108 268 Ft +áfa/hó mértékű volt.

Figyelemmel a Bérleti szerződés határozott időtartama közelgő lejáratára, Bérelő 2025. február 06. napján kelt megkeresésében jelezte, hogy továbbra is használni kívánja az Ingatlant, egyúttal kérelmezte a szerződés időtartamának 5 éves határozott időtartammal történő meghosszabbítását (3. számú függelék: Kérelem).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 11.§ (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel

köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségrendelet**) 7. § (4) bekezdése alapján a hasznosításra irányuló szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Tekintettel arra, hogy Bérlő a Bérleti szerződés fennállásának időtartama alatt a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette, az Nvtv. és a Helyiségrendelet fentebbi rendelkezései értelmében tehát nincs jogi akadálya a Bérleti szerződés időtartamának 5 évvel történő meghosszabbításának.

A BFVK Zrt. 2025. február 04. napján ingatlanvagyon-értékelést készített az Ingatlan minimális bérleti díjának meghatározása érdekében, mely szerint az Ingatlan aktuális piaci bérleti díja 149 000 Ft + áfa/hó (4. számú függelék: *Ingatlanvagyon-értékelés*).

Bérlő kérelmében foglaltak szerint elfogadta az aktualizált bérleti díj mértékét.

A BFVK Zrt. előkészítette és egyeztetette Bérlővel a Bérleti szerződés módosítását (*1. számú melléklet: Bérleti szerződés 1. számú módosítása*), mely tartalmazza a Bérlő azon – az egyeztetés során felmerülő – kérését is, mely szerint a bérleti díj aktualizálása okán felmerülő óvadékkiegészítési kötelezettségét Bérlő 3 hónap alatt, 3 egyenlő részletben teljesíthesse.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Bérleti szerződés 5 éves határozott időtartammal történő meghosszabbítását az aktualizált, 149 000 Ft + áfa/hó bérleti díjon.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.12. sora szerint a Közgyűlés által átruházott hatáskörben a lakásnak nem minősülő helyiség bérbeadása esetén a bérbeadó jogainak gyakorlására, kivéve a főpolgármesterre átruházott jogokat, a Tulajdonosi Bizottság jogosult.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy

1.

1.1 A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II.5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.12. sora szerinti hatáskörében eljárva, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII.14.) önkormányzati rendelet 7. § (4) bekezdésének értelmében a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest XVII. ker., Belterület 125812 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1173 Budapest, Pesti út 195. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett lakóház” megnevezésű, 505 m² alapterületű telek, valamint a rajta található 77 m² és 54 m² alapterületű felépítmények bérbeadása tárgyában Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság és Rákosmenti Karate Sportegyesület között 2015. március 11. napján, sportegyesület működtetése céljából, 10 éves határozott időtartamra létrejött bérleti szerződést az előterjesztés 1. számú mellékletét képező megállapodás szerinti tartalommal módosítja.

1.2 Jóváhagyja a bérleti szerződés 1. számú módosításának megkötését és felkéri a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon a bérleti szerződés 1. számú módosításának a BFVK Zrt.-vel kötött Közfeladat-ellátási Keretszerződés és a BFVK Zrt. részére adott igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója útján történő aláírásáról.

Felelős: a Főpolgármester

Határidő a szerződéskötésre: 30 nap

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján

Barts J. Balázs

vezérigazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérleti szerződés 1. számú módosítása

Függelék:

1. számú függelék: Tulajdoni lap

2. számú függelék: Bérleti Szerződés

3. számú függelék: Kérelem

4. számú függelék: Ingatlanvagyon-értékelés



Digitálisan aláírta:
Dr. Horváth Nándor
Dátum: 2025.02.19
11:13:34 +01'00'

Digitally signed by
dr. Tóth Gergely
vezérigazgató-
helyettes
Date: 2025.02.19
12:06:27 +01'00'



ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRTA
dr. Schrödel Norbert
aljegyző



LÁTTAM
dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető



LÁTTAM
dr. Rosta Ferenc
osztályvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.; törzskönyvi azonosító száma: 735638; adószáma: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01; AHTI azonosító: 745192, képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester) mint tulajdonos képviseletében eljáró **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A.; rövidített cégnév: BFVK Zrt.; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Rákosmenti Karate Sportegyesület (nyilvántartási szám: 01-02-0015534; székhely: 1173 Budapest, Pesti út 158. 9. em./57.; adószám: 18598470-1-42; képviseli: Szircsák Szabolcs elnök), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

együttesen, mint Szerződő Felek (továbbiakban: **Felek**) között

a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága határozata (a továbbiakban: **Határozat**) alapján, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel, annak rögzítése mellett, hogy Budapest Főváros Önkormányzata és BFVK Zrt. között létrejött Közfeladat-ellátási Keretszerződés és a – 2025. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés megkötéséig – 2024. Éves Közfeladat-ellátási Szerződés alapján a BFVK Zrt. jogosult Budapest Főváros Önkormányzatát a jelen szerződésen alapuló ügylet során képviselni.

I. Előzmények

Felek előzményként rögzítik, hogy közöttük a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága 683/2015. (02.17.) számú határozata alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest XVII. ker., Belterület 125812 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1173 Budapest, Pesti út 195. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett lakóház” megnevezésű, 505 m² alapterületű telek, valamint a rajta található 77 m² és 54 m² alapterületű felépítmények bérbeadása tárgyában 2015. március 11. napján, sportegyesület működtetése céljából, 10 éves határozott időtartamra bérleti szerződés (továbbiakban: **Bérleti szerződés**) jött létre. A Bérleti szerződés határozott időtartama 2025. március 11. napján jár le. Az indexálások alapján a Bérlő által 2024. évben fizetendő bérleti díj mértéke 108 268 Ft + áfa/hó.

Bérlő 2025. február 06. napján kelt megkeresésében jelezte, hogy továbbra is használni kívánja a Bérleményt, egyúttal kezdeményezte a szerződés időtartamának további 5 éves határozott időtartammal történő meghosszabbítását, a BFVK Zrt. által készített ingatlanvagyon-értékelésben megállapított 149 000 Ft + áfa/hó mértékű aktualizált bérleti díj elfogadásával.

A Tulajdonosi Bizottság a Határozatával jóváhagyta a bérleti szerződés jelen, 1. számú módosítása (a továbbiakban: **Megállapodás**) szerinti módosítását.

II. A Megállapodás tárgya:

1. A Bérleti szerződés az alábbi 1.2.1. ponttal egészül ki:

„A Felek a Bérleti szerződés időtartamát, annak 10 éves, határozott időtartama lejártá (2025. március 11.) előtt a szerződés 1.2 pontjában foglaltak szerint a lejáratától számított további 5 évvel meghosszabbítják.”

2. A Bérleti szerződés az alábbi 2.1.1. ponttal egészül ki:

„A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 1.2.1 pontjában foglaltak hatálybalépésének időpontjától a bérleti díj összege 149 000 Ft + áfa/hónapra módosul, mely összeg a jelen szerződés 2.1 pontja szerint 2026. január 1. napjától 12 havonta indexálásra kerül azzal, hogy amennyiben a fogyasztói árindex módosulása nem eredményezi a bérleti díj emelkedését, abban az esetben a bérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjának összegével, továbbá azzal, hogy abban az esetben, ha Bérbeadó valamely évben nem él az emelés jogával, az így elmaradt díjemelés mértékét a következő év(ek) emeléséhez hozzászámíthatja”

3. A Bérleti szerződés 2.5 pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Bérelő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj 2.1. és 2.1.1. pont szerinti korrekcióját követően a 2.3. pontban írt óvadék összegét – a bérleti díj összegének megváltozására tekintettel – a korábban általa megfizetett óvadék, illetve a megváltozott bérleti díj alapulvételével kalkulált óvadék közti különbséget összegével a Bérbeadó erről szóló írásbeli felhívása nyomán, annak kézhezvételétől számított 8 napon belül megfelelően kiegészíti.”

4. A Bérleti szerződés az alábbi 2.5.1. ponttal egészül ki:

„Szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a jelen szerződés 1.2.1. pontja hatálybalépésével Bérelő, a jelen szerződés 2.5 pontja szerinti óvadékkiegészítési kötelezettségét a jelen szerződés 1.2.1. pontja hatálybalépésétől számított 3 hónapon belül, 3 egyenlő részletben köteles megfizetni, azzal, hogy az első részlet esedékessége a Bérbeadó erről szóló írásbeli felhívása nyomán, az annak kézhezvételétől számított 8. nap, a további részek esedékessége pedig az első részlet esedékességét követő 30. és 60. naptári nap.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a jelen pontban szabályozott fizetési feltételek kizárólag jelen 1. sz. módosítás kapcsán alkalmazandók, nem vonatkoznak a bérleti díj 2026. január 01. napját követő, fogyasztói árindex mértékével történő emelés esetén keletkező óvadékkiegészítési kötelezettségére.”

III. Záró rendelkezések

1. A Bérleti szerződés jelen Megállapodással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal továbbra is hatályban maradnak, és a Feleket érvényesen kötelezik.
2. Jelen Megállapodás a Bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi, és csak azzal együtt érvényes.
3. Jelen Megállapodás Felek általi aláírás napján lép hatályba azzal, hogy a nem egyidőben történő aláírás esetén a későbbi aláírás dátuma az irányadó.
4. Felek rögzítik, hogy a Megállapodás által nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.
5. Jelen Megállapodás 4 (négy) db egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből egy példány a Bérlőt, három példány Bérbeadót illeti.

Jelen Megállapodást a Felek átolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján:

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján:

Bérbeadó

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
BFVK Zrt.
képviseli
Barts J. Balázs vezérigazgató

Bérelő

Rákosmenti Karate Sportegyesület
képviseli
Szircsák Szabolcs elnök

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján:

Bakó Alíz

gazdasági igazgató

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Bérlemény állapotát rögzítő jegyzőkönyv