



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

Előterjesztés
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság
2026. január 22-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Budapest, VI. kerület Nagymező u. 20. szám alatti Mai Manó Ház kiállítóhely működtetése céljából bérelt ingatlanok bérleti szerződéseinek átruházása

Tisztelt Bizottság!

Az alábbi 6 ingatlant a Magyar Fotográfia Alapítvány és a Mai Manó Házért Alapítvány bérlik bérletként a 2023. február 6. napján kelt bérleti szerződések alapján:

- 29076/0/B/6 -Nagymező u. 20. – 40 m² – raktár
- 29076/0/B/7 -Nagymező u. 20. – 30 m² – raktár
- 29076/0/B/8 -Nagymező u. 20. – 190 m² – raktár
- 29076/0/B/9 -Nagymező u. 20. – 173 m² – raktár
- 29076/0/B/10 -Nagymező u. 20. – 40 m² – raktár
- 29076/0/B/11 -Nagymező u. 20. – 179 m² – raktár

A bérleményeket magában foglaló épület eredeti társasházi alapító okirata 1993. évben készült. Az alapító okirat felülvizsgálata szükségessé vált, mert az épületben az alapítás óta jelentős változások történtek. 2016. június 16. napján készült változási vázrajz az aktuális természetbeni állapotokat rögzítette, ez alapján került elfogadásra 2020. november 6. napján a társasház új alapító okirata. Ennek megfelelően megszüntetésre kerültek az épületben lévő lakások, változtak az albetétek helyrajzi számai és az alapterületek is. A változások miatt szükséges volt az akkor hatályban lévő bérleti szerződések felülvizsgálata, módosítása.

A Városgazdálkodás és Pénzügyi Bizottság a 29/2022.(XI.21.) számú határozatával döntött az új alapító okirat szerinti 6-11 számú albetétek bérbeadásáról a Mai Manó Házért Alapítvány és a Magyar Fotográfia Alapítvány, mint bérletársak javára a 70/2014.(II.27.) képviselő testületi határozat 12. pontja szerinti kedvezményes bérleti díj ellenében. A kedvezményes bérleti díj alkalmazására azért kerülhetett sor, mert a bérletársak nonprofit szervezetként hosszú évek óta közösségi, művészeti alkotó, szellemi és kulturális funkciót látnak el és kiemelkedő helyett foglalnak el a magyar fotográfia életében.

A Szépművészeti Múzeum képviseletében Dr. Baán László főigazgató azzal a kérelemmel fordult a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-hez, hogy a jelenlegi bérletársakkal egyetértésben bérleti jogviszony átruházását szeretne kezdeményezni a bérletársak által bérelt helyiségek vonatkozásában. Előadta, hogy a Szépművészeti Múzeum a korábbi évek során – mint a Magyar Fotográfiai Alapítvány alapítói joggyakorlója – biztosította a Magyar Fotográfiai Alapítvány céljainak megvalósítását. A Magyar Fotográfiai Alapítvány alapító okiratban foglalt céljainak megvalósulását követően a Mai Manó Házban található kiállítóhely bevonásával a Szépművészeti Múzeum olyan új nemzeti gyűjteményt kíván létrehozni, amelynek a bérleményben történő bemutatása kiemelt közérdek. A bérleményeket a Mai Manó Ház kiállítási tevékenységének folyamatos biztosítása érdekében, az alapító okiratban foglalt közfeladatának megvalósítása során kívánja használni.

A jelenlegi bérlet és a Szépművészeti Múzeum a bérleti jog átruházás kezdeményezéséhez szükséges valamennyi dokumentumot benyújtotta, és a vállalta a 15/2006.(III.21.)



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

önkormányzati rendeletben előírt kötelezettség - miszerint az új bérlő köteles a bérleti szerződés megkötésekor a helyiség 1 éves bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat javára megfizetni - teljesítését

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet 35. § szakasza értelmében *helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy:*

a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység megegyezzen a korábbi bérlő által folytatott tevékenységgel;

b) az új bérlő vállalja, a bérleti szerződés megkötésekor hatályos szabályozás szerinti helyiségbérleti díj egy éves összegének pénzbeli térítésként történő megfizetését,

c) az új bérlő vállalja a Kt. helyiségbérleti díjra vonatkozó határozata szerinti bérleti díj megfizetését, valamint az Önkormányzat által előírt egyéb szerződéses feltételeket.

A 70/2014.(II.27.) Kt határozat 12. pontja szerinti kedvezményes bérleti díj biztosításáról a Bizottság, míg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése alapján a bérleti jog átruházás engedélyezéséről a polgármester jogosult dönteni.

szint	Helyrajzi szám				Funkció	Szerződés szerinti terület m ²	2026. nettó havi bérleti díj Ft/hó	70/2014. (II.27.) számú Kt. határozat alapján nettó bérleti díj Ft/hó
félemelet	29076	0	B	6	raktár	40	35 751 Ft	140 320 Ft
félemelet	29076	0	B	7	üzlet	30	26 813 Ft	105 240 Ft
I. emelet	29076	0	B	8	kiállító helyiség	190	169 816 Ft	666 520 Ft
II. emelet	29076	0	B	9	kiállító helyiség	173	108 147 Ft	424 888 Ft
	29076	0	B	10	irodahelyiségek	40	25 006 Ft	98 240 Ft
III. emelet	29076	0	B	11	irodahelyiségek	179	111 897 Ft	439 624 Ft
							477 430 Ft	1 874 832 Ft

A hatályos szerződések szerint 2026. évi bérleti díj kedvezmény 74,5 %.

A havonta fizetett közös költség összege a bérbeadott 652 m² terület után 195.600,-Ft.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni és a bérleti díjkedvezmény tekintetében dönteni, valamint a bérleti jog átruházás tekintetében javaslatot tenni.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet 35 § alapján javasolja, hogy Budapest, VI. kerület Nagymező utca 20. szám alatti I. emelet 6., 29076/0/B/6 helyrajzi számú 40 m²-es raktár, az I. emelet 7., 29076/0/B/7 helyrajzi számú 30 m²-es üzlet, az I. emelet 8. 29076/0/B/8 helyrajzi számú 187 m²-es kiállító helyiség, a II. emelet 9., 29076/0/B/9 helyrajzi számú 173 m²-es kiállító helyiség, a II. emelet 10., 29076/0/B/10 helyrajzi számú 40 m²-es irodahelyiségek és a III. emelet 11., 29076/0/B/11 helyrajzi számú 179 m²-es irodahelyiségek vonatkozásában a polgármester járuljon hozzá a bérleti jog átruházásához a Szépművészeti Múzeum javára azzal, hogy a Szépművészeti Múzeum köteles valamennyi érintett helyiség vonatkozásában a helyiségek egy éves bérleti díjának megfelelő összeget a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzat javára megfizetni, továbbá a bérleti jog átruházás esetén a Szépművészeti Múzeum bérleti jogviszonyában is biztosítja a 70/2014.(II.27.) Kt határozat 12. pontja szerinti kedvezményes bérleti díj alkalmazását.

Felelős: polgármester
Határidő: 30 nap

Budapest, 2026. január 19.

Győrffy Máté
alpolgármester



A határozat meghozatalához „egyszerű” többség szükséges.

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
dr. Tóth Ágnes ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsai István osztályvezető
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző

