



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság
2026. április 28-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat a Budapest VI. kerület, 29231/0/A/19 helyrajzi számú, természetben Budapest, VI. kerület Dalszínház u. 8. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti díj csökkentésére

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 411/2024 (XI.28.) számú határozata és a 2025.04.23. napján lefolytatott pályázat alapján 10 éves határozott időtartamra (2025.04.23. napjától 2035.04.30. napjáig) bérbeadásra került a Magyar Állami Operaház (képviselőre jogosult: Dr. Ókovács Szilveszter főigazgató, nyilvántartási szám: 309435, adószám: 15309439-2-42, székhely: 1061 Budapest, Andrásy út 22.) (a továbbiakban: Bérelő) részére Opera Múzeum tevékenység végzése céljából a Budapest VI. kerület, 29231/0/A/19 helyrajzi számú, természetben 1061 Budapest, Dalszínház u. 8. fsz. 3. számú, az ingatlan nyilvántartás szerint 587 m², természetben 498 m² alapterületű kultúrterem rendeltetésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a pályázati ajánlatban megajánlott bérleti díj összegének megfizetése mellett.

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) TV/2116-1/2026 iktatószámú, 2026.04.01. napján kelt levelében tájékoztatást adott arról, hogy a pályázat egyik peremfeltétele volt, hogy „amennyiben a pályázat nyertese nonprofit szervezet vagy költségvetési szerv és az általa folytatni kívánt funkció társadalmi-, kulturális tevékenység, akkor az általa ajánlott bérleti díj mértéke tulajdonosi döntés függvényében a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 70/2014. (II.27.) számú határozatában (a továbbiakban: 70/2014. (II.27.) számú Kt. határozat) felsorolt feltételek fennállása esetén mérsékelhető a bérleti jogviszony létrejöttét követő 1 év után.” Ezen kitételt a 2025.06.02. napján aláírt helyiségbérleti szerződés 7. pontja tartalmazza. Bérelő 2026.03.16. napján kérelmet nyújtott be, melyben kérte a bérleti díj 50 %-al történő mérséklését 2026.04.24. napjától, hivatkozással a bérleti szerződés 7. pontjában foglaltakra.

Bérelő jelenleg 2.807.525,-Ft + áfa/hó összegű bérleti díjat fizet. 2026.03.31. napjáig tartozása nem áll fenn. A 70/2014. (II.27.) számú Kt. határozat szerinti bérleti díj az övezeti besorolás alapján és a módosító tényezők figyelembevételével 1.265.880,-Ft + áfa/hó. A szóban forgó albetét után a Vagyonkezelő Zrt. 199.580,-Ft/hó összegű közös költséget fizet a társasház felé.

A Vagyonkezelő Zrt. javasolja, a jelenleg hatályos bérleti díj (2.807.525,-Ft+áfa/hó) 50 %-kal, 1.403.763,-Ft+áfa/hó összegre történő csökkentését tekintettel arra, hogy a Bérelő díjcsökkentési igénye megfelel a 70/2014. (II.27.) számú Kt. határozatban felsorolt feltételeknek.



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

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 70/2014. (II.27.) számú határozatának 12. pontja értelmében ha a bérlő nonprofit szervezet – kivéve a gazdasági társaságot –, vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény mellékletében felsorolt un. bevett egyház egyike, vagy a kerületben színművészeti intézményt üzemeltető szervezet, a fizetendő bérleti díj mértékében történő megállapodás érdekében a Vagyonkezelő Zrt. e határozat alapján előzetes tárgyalásokat folytat. A bérleti díj összegéről – a Vagyonkezelő Zrt. javaslata alapján – a Bizottság dönt. A fizetendő bérleti díj a helyiség övezeti besorolása alapján, a módosító tényezők figyelembevételével megállapított összeg legalább 20%-a, de nem lehet alacsonyabb a helyiség után fizetendő közös költség + ÁFA mértékénél.

A szerződésben a bérlőnek vállalnia kell a bérleti díjának az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyező mértékét, amely nem lehet kevesebb a tárgyévre megállapított közös költség emelés mértékénél.

A bérleti díj megállapításánál figyelembe kell venni a helyiségben folytatott tevékenységet, közhasznúsági besorolását, egyediségét, a képviselt értékét, valamint a kerület érdekeihez való kötődését.

A Budapest VI. kerület, 29231/0/A/19 helyrajzi számú, természetben 1061 Budapest, Dalszínház u. 8. fsz. 3. számú kultúrterem rendeltetésű, az ingatlan nyilvántartás szerint 587 m², természetben 498 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség 2.807.525,-Ft + áfa/hó összegű bérleti díja – 70/2014. (II.27.) számú Kt. határozat szerinti bérleti díj az övezeti besorolás alapján és a módosító tényezők figyelembevételével – 2026. április 24. napjától 1.403.763,-Ft + áfa/hó bérleti díjra változna.

Kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és határozatot hozni.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 70/2014. (II.27.) számú határozatának 12. pontja alapján úgy dönt, hogy a Magyar Állami Operaház (képviselőre jogosult: Dr. Ókovács Szilveszter főigazgató, nyilvántartási szám: 309435, adószám: 15309439-2-42, székhely: 1061 Budapest, Andrássy út 22.) az általa bérelt és az önkormányzat tulajdonát képező Budapest VI. kerület, 29231/0/A/19 helyrajzi számú, természetben 1061 Budapest, Dalszínház u. 8. fsz. 3. számú, az ingatlan nyilvántartás szerint 587 m², természetben 498 m² alapterületű kultúrterem rendeltetésű, Opera Múzeum tevékenység végzése céljából bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiség 2.807.525,-Ft + áfa/hó összegű bérleti díja – Kt. 70/2014. (II.27.) számú határozat szerinti bérleti díj az övezeti besorolás alapján és a módosító tényezők figyelembevételével – 2026. április 24. napjától 1.403.763,-Ft + áfa/hó bérleti díjra változik.

Felelős: polgármester a bérbeadási nyilatkozat kiadásáért,

Határidő: 30 nap

Felelős: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a bérleti szerződés módosításáért,

Határidő: a bérbeadási nyilatkozat kiadását követő 45 nap

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

Budapest, 2026. április 20.

Győrffy Máté
alpolgármester



A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. TV/2116-1/2026 iktatószámú javaslata és mellékletei

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
Borsós Eszter ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

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