



Budapest Főváros VI. kerület  
Terézváros Önkormányzatának  
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság**  
**2026. május 26-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VI. kerület, Eötvös utca 39. szám alatti, 28789/0/A/39 helyrajzi számú helyiség egy részének bérbeadására

**Tisztelt Bizottság!**

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, Eötvös utca 39. szám alatti, 28789/0/A/39 helyrajzi szám alatti 270 m<sup>2</sup> alapterületű, raktár rendeltetésű helyiség.

Szabó Szilárd Mózes 1994-ben határozatlan időre szóló bérleti jogviszony keretében használatba kapta a Budapest VI. kerület, Eötvös utca 39. szám alatti ingatlan földszintjén elhelyezkedő 28789/0/A/38 helyrajzi számú 30 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, amelyet 2002-ben adásvételi szerződés útján megvásárolt, és amely azóta is a tulajdonában áll. Szabó Szilárd Mózes a tulajdonában álló üzlethelyiségen túlmenően ténylegesen használja az Önkormányzat tulajdonában álló 28789/0/A/39 helyrajzi számú 270 m<sup>2</sup>-es pincehelyiség 20 m<sup>2</sup> nagyságú, leválasztott részét, azonban erre vonatkozóan érvényes jogcímmel nem rendelkezik. 2016-ban elbirtoklásra hivatkozva igényt formált ezen területre, azonban a bírósági ezt jogerősen visszautasította.

A Vagyonkezelő ellenőrzései megállapították a jogcím nélküli használatot, és a helyiség kiürítésére, valamint 5 évre visszamenőlegesen kiszámlázott használati díj megfizetésére szólította fel Szabó Szilárd Mózes, amelyeknek nem tett eleget. A felek közötti egyeztetések eredménytelenek maradtak. A Vagyonkezelő peres eljárást indított az ingatlan kiürítése és a használati díj megfizetése tárgyában. Az ügyben a Pesti Központi Kerületi Bíróság 1.P.52.777/2020/24-I számú elsőfokú ítéletével a kereseti kérelemnek helyt adott és az alábbiakra kötelezte Szabó Szilárd Mózes:

*A bíróság döntése alapján az alperesnek az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 5 napon belül teljesen ki kell pakolnia az általa használt 20 m<sup>2</sup> nagyságú pincerészt az Budapest VI. kerület, Eötvös utca 39. szám alatt, és azt tisztán, használható állapotban át kell adnia a felperesnek. Emellett az alperes köteles elviselni, hogy a tulajdonos lebontsa a területet elválasztó falat, és elvégezze a földém elfalazását. Az alperesnek 15 napja van arra, hogy kifizessen bruttó 2.062.379 Ft elmaradt használati és személyszállítási díjat, valamint ennek az összegnek a 2018. január 1-től - 2020. szeptember 30-ig terjedő időszakra számított 40.228 Ft lejárt késedelmi kamatát, valamint ezen összegnek 2020. október 1. napjától a kifizetés napjáig terjedő időszakra számított évi a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. Amíg a területet ténylegesen át nem adja, az alperesnek minden hónap végéig bruttó 24.286 Ft havidíjat és annak kamatát is meg kell fizetnie. Végezetül a bíróság arra is kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül térítse meg a felperesnek a 136.739 Ft perköltséget.*

Szabó Szilárd Mózes fellebbezése folytán a Fővárosi Törvényszék, mint eljáró másodfokú bíróság 42.Pf.637.644/2021/5. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta, és kötelezte további 68.370 Ft perköltség megfizetésére.



**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 Felek közötti egyeztetés eredményeként **Szabó Szilárd Mózes 2026. április 2-án minden tartozását megfizette.**

Szabó Szilárd Mózes 2026. április 8-án kérelmet nyújtott be a Budapest VI. kerület, belterület 28789/0/A/39 helyrajzi számú, természetben Budapest VI. kerület, Eötvös utca 39. szám alatti 270 m<sup>2</sup> alapterületű raktár rendeltetésű helyiség 20 m<sup>2</sup> alapterületű részének bérletére vonatkozóan.

A 1.P.52.777/2020/24-I számú ítélet alapján a használati díj mértéke azonos a bérleti díj mértékével, amennyiben a pinceszinti üzlethelyiség bérleti szerződéses konstrukcióban lenne hasznosítva. A használati díj és szemétszállítási díj 2020. október 1-től bruttó 24.286 Ft + ÁFA/hó.

A tárgyi helyiség az alapító okiratban foglaltak szerint egy 6 raktárhelyiségből álló 270 m<sup>2</sup> alapterületű pince helyiségcsoport.

A 2026. március 3-án és 30-án tartott helyszíni bejárások alkalmával megállapítható volt, hogy a pince alaprajz az utólagos átépítéseknek, falbontásoknak köszönhetően megváltozott az eredeti terveken szereplő állapothoz képest az alábbiak szerint:

- a 39-es albetét helyiségeiből egy 21,27 m<sup>2</sup>-es helyiség elfalazásra került, ahol jelenleg a társasház liftje található. Ez a helyiség csak a társasházi közös területekről közelíthető meg, a 39-es albetéttel való kapcsolata megszűnt. A hozzá vezető nagy mennyiségű elektromos vezeték az önkormányzati albetéten halad keresztül.
- lehatárolásra került továbbá a Szabó Szilárd Mózes tulajdonát képező üzlethelyiségből lépcsőn megközelíthető kb.20 m<sup>2</sup>-es alapterületű helyiségrész, amely helyiségrészbe sem a közös tulajdonú területekből, sem az önkormányzati tulajdonú 39-es albetét számú helyiségekből nincs átjárási lehetőség a jelenlegi állapot szerint.
- a 39-es albetéthez csatolásra került egy kb. 18,5 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség, amely eredetileg feltöltésként szerepelt az alaprajzokon,
- csatolásra került az albetéthez továbbá egy 17,6 m<sup>2</sup>-es társasházi közös tulajdonú helyiség, amely helyiség és a 39-es albetét között az átjárást a teljes alapterületi szélességben utólagosan kialakított nyílás vagy elbontott fal biztosítja. Ebben a helyiségben vízórák és puffer tartályok találhatóak, amelyek a ház központi vezetékéhez tartoznak.

**A jelenlegi állapot szerint a 39-es albetét összes helyisége megközelíthető a hozzá tartozó utcai bejáraton, a társasházi közös területű részek pedig a lépcsőházi bejáraton keresztül. A Szabó Szilárd Mózes üzletéhez tartozóként lefalazott pincei 20 m<sup>2</sup>-es terület lefalazása nem akadályozza a sem az önkormányzati, sem a közös tulajdonú területek megközelítését.**

A Vagyonkezelő Zrt. TV/2263-2/2026. iktatószámú megkeresésében javasolja tárgyi helyiség bérbeadását Szabó Szilárd Mózes részére, 5 éves határozott időre, raktár céljára, havi 18.483 Ft + ÁFA /hó bérleti díj megfizetése mellett, mely bérleti díj minden év január 1-től, az előző évre közétett fogyasztói árindex mértékével megnövelhető, valamint a helyiségbérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosításául három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése mellett.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 26. § (1) bekezdés e) pontja szerint a helyiséget bérbe lehet adni a Bizottság egyedi határozata alapján. A Rendelet 30. § (3) bekezdése szerint a rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam öt évnél hosszabb nem lehet.

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 az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés e) pontja és a 30. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy bérbe adja 5 év határozott időre Szabó Szilárd Mózes részére az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest VI. kerület, Eötvös utca 39. szám alatti, 28789/0/A/39 helyrajzi számú 270 m<sup>2</sup>-es pincei nem lakás céljára szolgáló helyiség 20 m<sup>2</sup> alapterületű részét havi 18.483,-Ft + ÁFA bérleti díj, mely bérleti díj minden év január 1-től, az előző évre közétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, valamint a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadék megfizetése mellett, a 70/2014. (II.27.) számú képviselő-testületi határozat alapján.**

Felelős: polgármester a bérbeadói nyilatkozat kiadásáért,

Határidő: 30 nap

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

Határidő: a bérbeadói nyilatkozat kiadását követő 45 nap

Budapest, 2026. május 5.

**Györffy Máté**  
alpolgármester



A határozati javaslat elfogadásához „egyszerű szavazattöbbség” szükséges.

#### Mellékletek:

- 1. számú melléklet Szabó Szilárd Mózes kérelme jegyzőkönyv *(adatvédelmi szempontból a kezelése zártan történik)*
- 2. számú melléklet Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt TV/2253-2/2026 iktatószámú javaslata jegyzőkönyv *(adatvédelmi szempontból a kezelése zártan történik)*

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály  
Vincze Ágota ügyintéző  
Virágh Zoltán főosztályvezető

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