



**Előterjesztés**

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**Gazdasági és Jogi Bizottságának**

**2026. március 6-i rendkívüli ülésére**

**a 1014 Budapest, Kapisztrán téren található pavilon bérleti jogviszonyának meghosszabbítása és a pavilon mögötti pinceszinti raktár bérbeadása iránti kérelemről**

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

## **1. ELŐTERJESZTÉS**

---

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület (6638) hrsz. alatt nyilvántartott, 1014 Budapest, Kapisztrán téri közterületi ingatlan nyugati oldalán található, két oldalra nyíló ollókaros napellenző rendszerrel felszerelt pavilon (a továbbiakban: pavilon). A pavilon acéllábakon álló, lapostetős kivitelű, faburkolattal ellátott, könnyűszerkezetes, 12 (11,96) m<sup>2</sup> alapterületű. A napellenző rendszer motoros kivitelű, hosszúsága 16,5 m. A pavilon a víz- és a villanyközműre rákötött, gáz nincs bevezetve.

A pavilonban található berendezési és felszerelési tárgyak, konyhatechnológia:

- 2 medencés mosogató;
- rozsdamentes melegen-tartó egység, alsó tároló tere Gn1/1 méretű, benne perforált tálca található a zsiradék lecsepegtetéséhez, felette melegítő lámpa;
- rozsdamentes elszívó-ernyő, hátsó falra szerelhető kivitel, beépített 4 db kivehető labrynth filterrel, IP65 védettségű lámpa nélkül, rásegítő motorral, csővezetékek nélkül, 2100 m<sup>3</sup>/óra teljesítménnyel;
- rozsdamentes hűtött munkalap, alatta hűtőkkel, 6 db fiókkal;
- 2 db rozsdamentes polc, 6 db fiókos hűtő.

A pavilon bérleti jogát az ESTREET Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ESTREET Kft., Cg.01-09-300435, székhelye: 1064 Budapest, Izabella utca 68. B. ép., adószáma: 25991930-2-42, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető) az Önkormányzat által az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet), valamint a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Jogi Bizottságának 142/2024. (XI. 6.) GJB határozata alapján meghirdetett nyílt, egyfordulós pályázaton nyerte el 1 év határozott időtartamra 330.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett vendéglátó-ipari tevékenység (kávézó) céljára. Az ESTREET Kft. a pályázat során 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező, 1.257.300,- Ft összegű óvadékot megfizetett, amely óvadék jelenleg is rendelkezésre áll.

Az ESTREET Kft. a bérleti szerződést 2025. február 24-én kötötte meg, és ezen a napon a bérleti szerződésben foglaltakra nézve közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

A pavilon áramellátását az ESTREET Kft. saját költségén építtette ki, az elektromos áram tekintetében külön mérőóra található a pavilonban. A pavilonnak jelenleg nincs mellékvízórája, így a víz- és csatornadíj költségét a pavilon alatti pinceszinten elhelyezkedő nyilvános WC főóráján mért fogyasztás alapján a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. kiszámlázta az ESTREET Kft. részére.

Az ESTREET Kft. képviseletében Kovács Tamás ügyvezető 2026. február 11. napján kérte a bérleti szerződés meghosszabbítását, valamint a pavilon mögött található – a kérelem szerint – 7,1 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadását raktározás céljából.

Kérelméhez csatolta az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. igazolását arról, hogy a közüzemi szolgáltató a pavilon tekintetében lejárt esedékességű tartozást nem tart nyilván, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága adóigazolását arról, hogy az ESTREET Kft.-nek nyilvántartott tartozása, végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.

A pavilon mögött lévő, pinceszinten elhelyezkedő, 7,3 m<sup>2</sup>-es raktárhelyiség (a továbbiakban: raktárhelyiség) egylégterű, raktárként, tárolóként hasznosítható.

A CITY-FORM 2000 KFT által 2026. február 06-án készített szakvélemények szerint a pavilon forgalmi értéke 28.500.000,- Ft + ÁFA, a havi bérleti díja 273.000,- Ft + ÁFA, a raktárhelyiség forgalmi értéke 5.900.000,- Ft+ÁFA, a havi bérleti díja 47.000,- Ft+ ÁFA.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársai 2026. február 12. napján a pavilonban ellenőrzést tartottak, megállapították, hogy a pavilon rendben tartott bérlemény.

Az ESTREET Kft. a pavilonra havi 330.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjat fizet.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. március 2-án kelt igazolása alapján a pavilonra 2026. február 25. nappal mindösszesen bruttó 387.400,- Ft tartozás áll fenn. Az ESTREET Kft. képviseletében Kovács Tamás ügyvezető banki bizonylat megküldésével igazolta, hogy a tartozását 2026. március 2-án átutalta.

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése alapján az üzleti vagyonnak a tulajdonjogát nem érintő hasznosításáról 100 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

A Vagyonrendelet 10. § (2) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A 10. § (4) bekezdése alapján a vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően kell megállapítani.

A CITY-FORM 2000 KFT által készített szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték alapján a döntés meghozatalára a T. Bizottság jogosult.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az Nvt. 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján az Nvt. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, melyre tekintettel a pinceszinti raktár versenyeztetés nélkül bérbeadható.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslatok elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására.

## **2. DÖNTÉSI JAVASLATOK**

---

### **1.**

#### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**

#### **Gazdasági és Jogi Bizottsága**

#### **.../2026. (...) GJB határozata**

#### **a 1014 Budapest, Kapisztrán téren található pavilon bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 20. § (2) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján

#### **hozzájárul**

ahhoz, hogy az ESTREET Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ESTREET Kft., Cg.01-09-300435, székhelye: 1064 Budapest, Izabella utca 68. B. ép., adószáma: 25991930-2-42, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest I. kerület, belterület (6638) hrsz. alatt nyilvántartott, 1014 Budapest, Kapisztrán téri közterületi ingatlan nyugati oldalán található, 12 (11,96) m<sup>2</sup>

alapterületű pavilonra 2026. február 24. napjától 2027. február 23. napjáig terjedő 1 év határozott időtartamra bérleti szerződést kötve vendéglátó-ipari tevékenység (kávézó) céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel és azzal, hogy a bérlő kizárólag a közterületi értékesítésre vonatkozó mindenkor jogszabályi feltételeknek megfelelő termékeket árusíthatja. A pavilon bérleti díja 330.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 419.100,- Ft/hó.

Az ESTREET Kft. köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.  
Az ESTREET Kft. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Az ESTREET Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. március 30. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét az ESTREET Kft. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy

- a bérleti szerződés kizárólag a 12 (11,96) m<sup>2</sup> alapterületű pavilon használatára jogosít, a pavilont körülvevő közterület csak új eljárás keretében közterülethasználati hozzájárulás birtokában használható;
- a bérlő saját költségén köteles gondoskodni a biztonságos üzemeltetés feltételeinek fenntartásáról, a közművek biztosításáról, a közműkapacitással kapcsolatos információk beszerzéséről, továbbá a szükséges vagyon- és felelősség-biztosítási szerződések megkötéséről;
- a bérleti jogviszony időtartama alatt az alkalmazott gépi berendezések által keletkezett zaj és rezgés nem lépheti túl a hatályos rendeletben előírtakat;
- a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt köteles betartani a közegészségügyi, élelmiszerlánc-biztonsági és tűzvédelmi előírásokat;
- a bérlő köteles gondoskodni a pavilon körüli közterületi ingatlanrész tisztántartásáról és síkosságmentesítéséről.

Az ESTREET Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj-, valamint közterülethasználati díj- és kamat tartozása, továbbá a pavilon tekintetében lejárt közüzemi díj tartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2026. április 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**

**Gazdasági és Jogi Bizottsága**

**.../2026. (... ) GJB határozata**

**a 1014 Budapest, Kapisztrán téren lévő pavilon mögötti pinceszinuti raktár bérbeadása iránti kérelemről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 20. § (2) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

**hozzájárul**

ahhoz, hogy az ESTREET Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ESTREET Kft., Cg.01-09-300435, székhelye: 1064 Budapest, Izabella utca 68. B. ép., adószáma: 25991930-2-42, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület (6638) hrsz. alatt nyilvántartott, 1014 Budapest, Kapisztrán téri közterületi ingatlanon található pavilon mögött lévő, pinceszinten elhelyezkedő, 7 (7,3) m<sup>2</sup> alapterületű raktárra 2027. február 23. napjáig terjedő határozott időtartamra raktározás, tárolás céljára bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel.

A helyiség havi bérleti díj 47.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 59.690,- Ft.

Az ESTREET Kft. köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

Az ESTREET Kft. köteles a külön mérhető közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Az ESTREET Kft. köteles a bérleti szerződés megkötéséig háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 179.070,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizetni.

Az ESTREET Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. március 30. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét az ESTREET Kft. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Az ESTREET Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj-, továbbá közterülethasználati díj- és kamat tartozása nem állhat fenn.

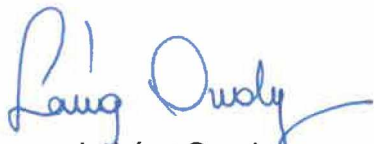
Határidő: 2026. április 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

---

Az előterjesztés szakmailag  
megalapozott:



dr. Láng Orsolya

vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés  
költségvetési kihatásainak  
vizsgálata és megjelenítése  
megtörtént:



Kis Tímea

gazdasági igazgató

Az előterjesztés  
törvényességi vizsgálata  
megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2026. március 3.

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság  
ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2026. március 3.