BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. augusztus 14-i rendkívüli ülésére
a 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.), valamint a 1013 Budapest, Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található helyiségcsoport bérleti jogviszonyának meghosszabbítására

A bizottsági ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség

1. Előterjesztés

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. kerület, belterület 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, 636 m² területű, „kivett üzlet, művelődési ház, udvar" megnevezésű ingatlan a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlannal szomszédos Budapest I. kerület, belterület 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti, 742 m² területű, „kivett lakóház, udvar" megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, az Önkormányzat tulajdoni hányada 66136/280000, az ingatlan használatára vonatkozóan a tulajdonostársak között megállapodás nem jött létre.

A Budapest I. kerület, belterület 7170 és 7173 hrsz-ú ingatlanokban található, utcai bejáratú, pince, földszint, galéria fekvésű, a bérleti szerződés szerint 1512, felmérés szerint 1551 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Bérlemény) bérlője a SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.07-09-009192, székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1., adószám: 10485824-2-07, képviseli együttesen: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és Egyházy Tibor ingatlanfejlesztési és műszaki igazgató – a továbbiakban: Bérlő vagy SPAR Magyarország Kft.) bérleti jog átruházás útján a Képviselő-testület 151/2018. (XI. 29.) Kt. sz. határozata és az azt módosító 67/2021. (VII. 15.) önkormányzati határozata, valamint a 2021. augusztus 05. napján kötött helyiségbérleti szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés) alapján.

A bérleti szerződés szerint a Bérlemény területe és a Bérleményben folytatott tevékenység: élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely 1505 m²-en, dohánybolt 7 m²-en. A dohánybolt az Önkormányzat hozzájárulása mellett a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Betéti Társaság részére albérletbe adásra került.

A bérleti szerződés szerint annak időtartama a birtokátruházás napjától, azaz 2021. augusztus 06. napjától számított 5 teljes bérleti év azzal, hogy a bérlőt további 5 év előbérleti jog illeti meg a szerződés és a mindenkor hatályos szabályozás szerint. Az előbérleti jog feltételei:

- a Bérlő a szerződés szerinti bérlői munkákat elvégzi, a Bérleményben működtetendő élelmiszeráruházat megnyitja,
- a Bérlő a Bérlemény további bérbeadása iránt írásbeli igényét a határozott időtartam megszűnése előtt legalább 120 nappal korábban a bérbeadó felé benyújtja,
- a Bérlő az igénybenyújtás időpontjáig a szerződésben vállalt kötelezettségeit a helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt maradéktalanul szerződésszerűen teljesítette, valamint
- a Bérbeadóval szemben sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozása, továbbá a Bérbeadóval szemben adó, illetőleg más adók módjára behajtandó köztartozása nem áll fenn

azzal, hogy a bérbeadásról a bérbeadói jogok gyakorlója dönt, valamint a felek a bérleti díj mértékét az ismételt bérbeadás időpontjában hatályos bérleti díj mértékének alapulvételével állapítják meg és a szerződés egyéb, az akkor hatályos jogszabályoknak megfelelő rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
A helyiségbérleti szerződés 1.3 pontja értelmében amennyiben a Bérlő nem a Bérlőnek felróható okból nem tudja az előbérleti jogát gyakorolni, a bérbeadó köteles a Bérleményre fordított, a szerződés megszűnése után állagsérelem nélkül el nem vihető, értéknövelő bérlői munkák igazolt költségeit – ezen munkák igazolt mértékének megállapításához a Felek közösen kiválasztott szakértőt kérnek fel – a bérleti szerződés megszűnésének napjáig a Bérlő részére megfizetni.

A Bérlő 2026. március 16. napján érkezett megkeresésében– hivatkozva a bérleti szerződés 1.3 pontjában foglaltakra – a bérleti jogviszony 5 évvel történő meghosszabbítását kérte.
A Bérlő által a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. részére benyújtott számlák alapján a bérleti szerződés 1.3 pontja szerinti bérlői munka 430.392.898,- Ft összegben került elvégzésre.

A Bérlő hiánypótlás keretében 2026. június 10-én benyújtotta a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a szolgáltatók a Bérleményre lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván. Benyújtotta továbbá a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Adóirodája által kiállított hatósági bizonyítványt, mely szerint a Bérlőnek az Önkormányzattal szemben helyi adó, idegen helyről átjelentett köztartozás, gépjárműadó vonatkozásában adótartozása nem áll fenn.

A Tisztelt Bizottság a 2026. július 16. napján megtartott ülésén a kérelmet megtárgyalta és a 257/2026. (VII. 16.) GJB határozatával úgy döntött, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a SPAR Magyarország Kft. a Bérleményre 2026. augusztus 06. napjától 2031. augusztus 05. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, kereskedelmi tevékenység és egyéb vendéglátóhely céljára helyiségbérleti szerződést kössön a határozatban foglalt feltételekkel és azzal, hogy a SPAR Magyarország Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. augusztus 05. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés

hatálybalépésének feltétele. A határidő elmulasztása esetén a határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A határozatról szóló értesítés adminisztratív okok miatt a SPAR Magyarország Kft. részére határidőben nem került kiküldésre, így a SPAR Magyarország Kft. a helyiségbérleti szerződést 2026. augusztus 05. napjáig megkötni nem tudta, melynek okán a 257/2026. (VII. 16.) GJB határozat 2026. augusztus 06-án hatályát vesztette és a bérbeadásról új tulajdonosi döntés meghozatala szükséges.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. augusztus 10. napján kelt igazolása alapján a Bérlőnek a Bérleményre 2026. augusztus 10. nappal tartozása nincs.
A jelenleg fizetendő bérleti díj 2.939.822,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 3.733.574,- Ft/hó.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdése alapján a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.
A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti.
A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre. A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a Lakásrendeletben meghatározott kivételekkel - legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján, ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség havi bérleti díját a bérbeadásról szóló tulajdonosi döntés meghozatalakor hatályos bérleti díj mértékének alapul vételével, 12 hónapnál nem régebbi értékbecslési szakvélemény alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatának megfelelően a bérbeadói jogkör gyakorlója állapítja meg úgy, hogy a bérleti díj növekedése a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt évente a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg.
A CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértője a Bérlemény havi bérleti díját a 2026. június 03-án készített szakvéleményben 8.026.000,- Ft + ÁFA/hó (bruttó 10.193.020,- Ft/hó) összegben állapította meg.

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

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

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

2. Döntési javaslat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.), valamint a 1013 Budapest, Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található helyiségcsoport bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

1. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva **megállapítja**, hogy a Budapest I. kerület, belterület 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti ingatlanban és az azzal szomszédos Budapest I. kerület, belterület 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti ingatlanban található, utcai bejáratú, 1551 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport bérbeadása tárgyában hozott 257/2026. (VII. 16.) GJB határozata 2026. augusztus 06. napján hatályát vesztette.

2. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága ezzel egyidejűleg a Lakásrendelet 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés b) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: SPAR Magyarország Kft., Cg.07-09-009192, székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1., adószám: 10485824-2-07, képviseli együttesen: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és Egyházy Tibor ingatlanfejlesztési és műszaki igazgató) a Budapest I. kerület, belterület 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, 636 m^2 területű, „kivett üzlet, művelődési ház, udvar" megnevezésű ingatlanban és az azzal szomszédos Budapest I. kerület, belterület 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti, 742 m^2 területű, „kivett lakóház, udvar" megnevezésű ingatlanban található, utcai bejáratú, 1551 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportra 2026. augusztus 06. napjától 2031. augusztus 05. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, kereskedelmi tevékenység és egyéb vendéglátóhely céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 2.939.822,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 3.733.574,- Ft/hó azzal, hogy a helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint és a felek megállapodása alapján a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt évente a tárgyév március 1-jén – első alkalommal 2027. március 1. napján – a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékén felül további 20%-kal emelkedik.

A SPAR Magyarország Kft. köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a Bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A SPAR Magyarország Kft. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

A SPAR Magyarország Kft.-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti/használati díj-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a SPAR Magyarország Kft. a háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő 11.200.722,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

A SPAR Magyarország Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. szeptember 04. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét a SPAR Magyarország Kft. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató	Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. augusztus „11.....”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:
dr. Sölch Gellért jegyző	**Böröcz László** polgármester

Budapest, 2026. augusztus „11.....”