BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. november 3-i rendkívüli ülésére
a 1014 Budapest, Országház u. 8. szám alatti helyiség bérbeadása iránti kérelemre

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6663 hrsz-ú, 1014 Budapest, Országház u. 8. szám alatti ingatlanban található, földszinti, 36 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

A Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-400665, székhely: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 13. 1. em. 14., adószám: 27854132-2-41, képviseli: Méhész Péter András ügyvezető) képviseletében Méhész Péter András ügyvezető 2026. október 20. napján kérelmet nyújtott be, melyben előadta, hogy szeretné a helyiséget raktározás céljából a Budavári Adventi Karácsonyi Vásár alkalmával bérbe venni 2026. november 23. napjától 2027. január 4. napjáig (43 nap) terjedő időtartamra figyelemmel arra, hogy a Társaság a vásáron vendéglátó egységet tervez üzemeltetni, melyhez kapcsolódóan kíván raktározás céljára helyiséget bérelni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 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 helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/B. § b) pontja alapján az Nvtv. 11. § (16) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető, ha az önkormányzati vagyon használatát biztosító, határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg.
A fentiek alapján a helyiség versenyeztetés mellőzésével bérbe adható.

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 értelmében a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság (bérbeadói jogok gyakorlója) dönt.
A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés f) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a Gazdasági és Jogi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott.
A 68. § (2) bekezdése értelmében a Gazdasági és Jogi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott - kilencven napot meg nem haladó - időre történő bérbeadásáról.

A Lakásrendelet 77. § (2) bekezdése alapján, ha a helyiségbérleti szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, akkor a helyiség havi bérleti díját a bérbeadásról, illetve a bérbeadói hozzájárulásról 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.
A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője a 2026. március 12. napján készített értékbecslési szakvéleményben a helyiség piaci adatok összehasonlításán alapuló bérleti díját 314.000,- Ft + ÁFA/hó összegben határozta meg.

A Lakásrendelet 93. § (1) bekezdése alapján helyiségbérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. A Lakásrendelet 93. § (2) bekezdés a) pontja értelmében az óvadék mértéke 90 napot meg nem haladó időtartamra szóló helyiségbérbeadás esetén a szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbérleti díj egyszeresének megfelelő összeg.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a bérleti díj révén bevételnövelő hatása van.

Az Mötv. 60. §-a és 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági 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 javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
..../2026. (.....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház u. 8. szám alatti helyiség bérbeadása iránti kérelemről

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 úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés f) pontja és 68. § (2) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-400665, székhely: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 13. 1. em. 14., adószám: 27854132-2-41, képviseli: Méhész Péter András ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a Budapest I. kerület, belterület 6663 hrsz-ú, 1014 Budapest, Országház u. 8. szám alatti ingatlanban található, földszinti, 36 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre **2026. november 23. napjától 2027. január 4. napjáig terjedő határozott időtartamra** helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: raktározás.

A bérleti díj összege 314.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz a 2026. november 23. napjától 2027. január 4. napjáig terjedő időszakra mindösszesen 438.249,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 556.576,- Ft, melyet a Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaság egy összegben köteles a bérbeadó részére megfizetni 2026. november 30. napjáig.

A Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaság köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt a mért fogyasztás szerint, a bérbeadó által kiállított számla alapján viselni a helyiség közüzemi díjait.

A Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaságnak a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj-, valamint kamattartozása nem állhat fenn.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaság az egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 398.780,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

A Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaság köteles a bérleti szerződést legkésőbb 2026. november 20. 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 Rosemary Event & Catering Korlátolt Felelősségű Társaság viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. november 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. október „29.”

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

Budapest, 2026. október „29.”