BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. november 17-i rendes ülésére
a 1011 Budapest, Fő u. 15. 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 14409/0/A/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Fő u. 15. szám alatti, földszinti, belső udvari,16 m^2 alapterületű, raktár megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség vagy raktár). A helyiség üres.

A Kretail Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Kretail Kft., Cg.01-09-444065, székhelye: 1011 Budapest, Fő utca 24. 4. em. 1. ajtó; adószáma: 32815092-2-41, képviseli: Koncz Ákos ügyvezető önállóan és Koncz Ágnes ügyvezető önállóan) 2026. július 09. napján kérelmet nyújtott be a helyiség bérbevétele iránt tárolás céljára.

A Kretail Kft. bérlője az Önkormányzat tulajdonában álló és a 1011 Budapest, Fő u. 15. szám alatti társasházban található Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/2 hrsz-ú, 164 m^2 alapterületű helyiségnek, melynek bérleti jogát az Önkormányzat által kiírt nyilvános pályázat és a Tisztelt Bizottság 267/2025. (IX. 25.) GJB határozata alapján nyerte el 10 év határozott időre, 850.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett, cukrászda, delikátesz, kulturális közösségi tér céljára. A Kretail Kft. a bérleti szerződést 2025. november 10-én megkötötte és ezzel egyidejűleg a szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének biztosítására, a szerződésben foglaltakra vonatkozóan közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.
A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. november 10. napján kelt igazolása alapján a Kretail Kft.-nek a Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/2 hrsz-ú helyiségre 2026. november 09. nappal tartozása nem áll fenn.

A Kretail Kft. bérbevételi kérelmét a Tisztelt Bizottság a 2026. szeptember 15-én megtartott ülésén megtárgyalta és a 316/2026. (IX. 15.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a Kretail Kft. a raktár helyiségre a szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra, tárolás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a határozatban foglalt feltételekkel, 38.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 48.260,- Ft/hó bérleti díj mellett. A határozat értelmében a Kretail Kft. köteles volt a bérleti

szerződést 2026. október 31. 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 helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele volt, hogy a Kretail Kft. óvadékfizetési kötelezettségének a szerződéskötésig maradéktalanul eleget tegyen.

A bizottsági döntésről szóló tájékoztató levelet a Kretail Kft. 2026. szeptember 23. napján átvette, a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő mértékű, 144.780,- Ft összegű óvadékot 2026. október 14. napján az Önkormányzat részére megfizette.
A Kretail Kft. a helyiségbérleti szerződést 2026. október 28. napján megkötötte, azonban a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot 2026. október 31. napjáig nem tette meg, így a 316/2026. (IX. 15.) GJB határozat 2026. november 1-jén hatályát vesztette.

A Kretail Kft. 2026. november 3. napján benyújtott kérelmében előadta, hogy a helyiség bérleti szerződését magánokiratba foglalva aláírták, azonban ezt követően a társaság cégjegyzésre jogosult képviselője súlyos felső légúti fertőzést kapott és emiatt nem tudta az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot határidőben megtenni. Kéri, hogy a Bizottság biztosítson póthatáridőt a közjegyzői okirat benyújtására, mert továbbra is szeretnék bérelni a raktár helyiséget a Fő u. 15. szám alatti üzlet, a K2 Cake and Deli működéséhez kapcsolódóan.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése értelmében 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 Nvtv. 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében 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 szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője a helyiség forgalmi értékét a 2026. augusztus 14-én készített szakvéleményben 11.100.000,- Ft + ÁFA összegben állapította meg, így a helyiség versenyeztetés nélkül történő bérbeadásának akadálya nincs.

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) bekezdés f) pontja értelmében a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a Gazdasági és Jogi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott.

A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése szerint 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. § (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. ingatlanforgalmi szakértője a raktár havi bérleti díját 38.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 48.260,- Ft/hó összegben állapította meg.

A 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, a bérleti díj révén bevételnövelő hatása van.
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 1011 Budapest, Fő u. 15. szám alatti helyiség bérbeadása iránti kérelemről

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 14409/0/A/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Fő u. 15. szám alatti, 16 m^2 alapterületű, raktár megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában hozott 316/2026. (IX. 15.) GJB határozata 2026. november 01. napján hatályát vesztette, a helyiségre a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat), mint tulajdonos és bérbeadó képviseletében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. és a Kretail Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Kretail Kft., Cg.01-09-444065, székhelye: 1011 Budapest, Fő utca 24. 4. em. 1. ajtó; adószáma: 32815092-2-41, képviseli: Koncz Ákos ügyvezető önállóan és Koncz Ágnes ügyvezető önállóan – a továbbiakban: Kretail Kft.) bérlő között 2026. október 28. napján létrejött helyiségbérleti

szerződés, tekintettel arra, hogy a Kretail Kft. a helyiségbérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan a 316/2026. (IX. 15.) GJB határozatban megjelölt határidőben közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot nem tett, érvénytelen.

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 f) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Kretail Kft. a Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Fő u. 15. szám alatti, földszinti, belső udvari,16 m^2 alapterületű, raktár megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre a bérlet kezdő napjától számított 5 év határozott időtartamra, tárolás céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel, a bérlet kezdő napja a helyiség birtokbaadásának napja.

A bérleti díj összege 38.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 48.260,- Ft/hó.
A helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosítása nélkül minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A Kretail Kft. köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, ideértve a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkori közös költséget.
A Kretail Kft. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni, köteles továbbá a közüzemi szolgáltatókkal a közüzemi szerződéseket a szerződés hatálybalépésétől számított legkésőbb 60 napon belül megköti.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Kretail Kft.-nek a szerződéskötéskor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti/használati díj-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem áll fenn.
A Kretail Kft. – a 316/2026. (IX. 15.) GJB határozatban foglaltakra tekintettel –a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő mértékű, 144.780,- Ft összegű óvadékot 2026. október 14. napján az Önkormányzat részére megfizette.

A Kretail Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. december 15. 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 Kretail Kft. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. december 15.
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. november „13.”

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

Budapest, 2026. november „13.”