



Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. február 12-i rendes ülésére
a 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti pavilonra vonatkozó bérleti szerződések
meghosszabbítása iránti kérelmekre

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület (6529) hrsz-ú, „kivett közpark” megnevezésű közterületi ingatlan és az ingatlanon található, többségében könnyűszerkezetes (fa-acél) technológiával, földszinti kialakítással épült pavilon.

A pavilon 3, önállóan is hasznosítható pavilonrészből áll: a 11 m² alapterületű pavilonrészben a villany vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető, víz és csatorna közművekkel rendelkezik, gáz közmű nincs. A 44 m² és a 83 m² alapterületű pavilonrészek víz, villany és csatorna közművekkel rendelkeznek, gáz közmű nincs.

A pavilon, illetve a pavilonban található 11, 44 és 83 m² alapterületű pavilonrészek 1 év határozott idejű bérleti jogának elnyerésére az Önkormányzat a Képviselő-testület 1008/2024. (XI. 7.) önkormányzati határozata alapján nyílt, egyfordulós pályázatot hirdetett.

A Képviselő-testület 5/2025. (I. 23.) önkormányzati határozata szerint a pályázat nyertese a pavilonban található 44 és 83 m² alapterületű, külön bejáratú pavilonrész tekintetében a CANDYMAN 2001 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: CANDYMAN 2001 Kft., Cg: 13-09-207505, adószám: 28759913-2-13; székhely: 2030 Érd, Csap u. 4., képviseli: László Roland ügyvezető), a 11 m² alapterületű pavilonrész tekintetében pedig a Namizu Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Namizu Kft., Cg: 13-09-233844, adószám: 32550016-2-13; székhely: 2071 Páty, Dózsa György utca 7. 2. ajtó, képviseli: Moczó Valentin ügyvezető) lett.

A bérleti szerződések vendéglátóipari tevékenység céljára, a szerződéskötéstől számított 1 év határozott időtartamra a Candyman 2001 Kft. nyertes ajánlattevővel 4.350.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett, a Namizu Kft.-vel 800.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett 2025. február 24. napján kerültek megkötésre és ezzel egyidejűleg a bérlők cégjegyzésre jogosult képviselői a bérleti szerződésben foglaltakra közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek.

Moczó Valentin ügyvezető a Namizu Kft. képviseletében 2025. november 27. napján kérte a bérleti jogviszony további 5 évvel történő meghosszabbítását azzal, hogy amennyiben a terület tervezett átépítése miatt a pavilon elbontása napirendre kerülne, a bérleti szerződés 2-3 hónapos felmondási idővel történő megszüntetését vállalja.

A Budapest I. kerület Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. február 03-án kelt igazolása szerint a Namizu Kft.-nek 2026. január 31. nappal tartozása nem áll fenn.

A jelenleg fizetendő bérleti díj 800.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.016.000,- Ft.

A Namizu Kft. becsatolta továbbá az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. igazolását, mely szerint a közüzemi szolgáltató 2026. január 15. napjával lejárt esedékességű tartozást nem tart nyilván.

A pavilonban található 44 és 83 m² alapterületű pavilonrész tekintetében László Roland ügyvezető a CANDYMAN 2001 Kft. bérlő képviseletében 2025. december 31. napján kérte a bérleti jogviszony meghosszabbítását.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. február 03-án kiállított igazolása szerint a CANDYMAN 2001 Kft.-nek 2026. január 31. nappal díjtartozás nem áll.

A jelenleg fizetendő bérleti díj 4.350.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 5.524.500,- Ft/hó.

A CANDYMAN 2001 Kft. becsatolta továbbá az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. igazolását arról, hogy tartozást a közüzemi szolgáltató nem tart nyilván.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársai által 2025. november 24. napján tartott éves bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a bérlemények rendben tartottak.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: 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. 100 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

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 szakértője a 2026. január 19. napján készített szakértői véleményben a 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti pavilonsor forgalmi értékét 191.200.000,- Ft + ÁFA összegben határozta meg, így a döntés meghozatalára a T. Képviselő-testület jogosult.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslatok elfogadása forrásigénnyel nem jár.

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 Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testület az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2026. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti ingatlanon (Szentháromság tér) található pavilonban lévő 44 és 83 m² alapterületű pavilonrész bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 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 a CANDYMAN 2001 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: CANDYMAN 2001 Kft., Cg: 13-09-207505, adószám: 28759913-2-13; székhely: 2030 Érd, Csap u. 4., képviseli: László Roland ügyvezető) bérlő a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló, 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület (6529) hrsz. alatti, „kivett közpark” megnevezésű ingatlanon található pavilonban lévő 44 és 83 m² alapterületű, önállóan hasznosítható pavilonrészre 2026. február 24. napjától 2027. február 23. napjáig terjedő 1 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön vendéglátóipari tevékenység céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel és azzal, hogy a bérlő kizárólag a közterületi értékesítésre vonatkozó mindenkor jogszabályi feltételeknek megfelelő termékeket árusíthatja.

A bérleti díj összege 4.350.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 5.524.500,- Ft/hó.

A CANDYMAN 2001 Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. február 24. napjáig megkötöni, 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 a CANDYMAN 2001 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 bérbeadó a határozott időn belül is jogosult a bérleti szerződést a tulajdonában álló 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület (6529) hrsz-ú ingatlan területét érintő beruházása esetén 60 nap felmondási idő mellett felmondani;
- a bérleti szerződés kizárólag a pavilonban lévő 44 és 83 m² alapterületű pavilonrészek 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 CANDYMAN 2001 Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá lejárt bérleti/használati- és egyéb szolgáltatási díj-, közterülethasználati díj- és kamat tartozása, valamint a külön mérhető közüzemi költségek tekintetében közüzemi díj tartozása igazoltan nem állhat fenn.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2026. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti ingatlanon (Szentháromság tér) található pavilonban lévő 11 m² alapterületű pavilonrész bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 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 a Namizu Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Namizu Kft., Cg: 13-09-233844, adószám: 32550016-2-13; székhely: 2071 Páty, Dózsa György utca 7. 2. ajtó, képviseli: Moczó Valentin ügyvezető) bérlő a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló, 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület (6529) hrsz. alatti, „kivett közpark” megnevezésű ingatlanon található pavilonban lévő 11 m² alapterületű, önállóan hasznosítható pavilonrészre 2026. február 24. napjától 2027. február 23. napjáig terjedő 1 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön vendéglátóipari tevékenység céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel és azzal, hogy a bérlő

a pavilonban kizárólag a közterületi értékesítésre vonatkozó mindenkor jogszabályi feltételeknek megfelelő termékeket árusíthatja.

A bérleti díj összege mindösszesen 800.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.016.000,- Ft/hó.

A Namizu Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. február 24. 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 a Namizu 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 bérbeadó a határozott időn belül is jogosult a bérleti szerződést a tulajdonában álló 1014 Budapest, Tárnok u. 15. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület (6529) hrsz-ú ingatlan területét érintő beruházása esetén 60 nap felmondási idő mellett felmondani;
- a bérleti szerződés kizárólag a pavilonban lévő 11 m² alapterületű pavilonrész 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 Namizu Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá lejárt bérleti/használati- és egyéb szolgáltatási díj-, közterülethasználati díj- és kamat tartozása, valamint a külön mérhető közüzemi költségek tekintetében közüzemi díj tartozása igazoltan nem állhat fenn.

Határidő: 2026. március 31.

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. február ^h...

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. február ^h....