



---

# Előterjesztés

---

22/2026. (II.26.) számú előterjesztés

## Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. február 26-i rendes ülésére

**Tárgy:** Javaslat az Omszk parkban található Játszóház bérlő általi felújításának és annak költségei bérbeszámításának engedélyezésére

**Előterjesztő:** Forián-Szabó Gergely polgármester

**Készítette:** Márton Zsuzsa vagyongazdálkodási ügyintéző

Szeleczy Szilvia irodavezető

**Egyeztetve:** Dr. Bacsárdi József jegyző

**Ellenőrizte:** dr. Papp Judit aljegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:**Javaslat az Omszk parkban található Játszóház bérlő általi felújításának és annak költségei bérbeszámításának engedélyezésére

**Tisztelt Képviselő- testület!**

Az FL Játszóház 2013 Kft. (továbbiakban Bérlő) Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 89/2024. (VII.05.) számú határozata (továbbiakban: Határozat) alapján 2024. augusztus 24. napján kelt szerződés szerint 2025. január 1. napjától 2029. december 31. napjáig bérlő az önkormányzat tulajdonát képező, 1861/22/A helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Omszk parkban lévő, 463 m<sup>2</sup> alapterületű épületet a hozzá tartozó terasszal, 14 db parkolóhellyel, és a bérlemény mellett található 1000 m<sup>2</sup> külső területtel, Fantasyland Játszóház üzemeltetése céljából 726.000 Ft/hó bérleti díjon, amely 2026-tól a szerződés időtartama alatt minden évben a KSH által közölt előző évi infláció mértékének megfelelő százalékban növekszik.

A Bérlő 2024. évben benyújtott kérelme alapján született Határozat (1. sz. melléklet) rendelkezik a felújítás vállalt összegéről és az önkormányzat általi kompenzáció mértékéről. A kérelemben szereplő, és megvalósult, felújítást részletező táblázat:

<b>Felújítási ajánlat</b>	nettó	bruttó
Villamossági munkák	3 290 000	4 178 300
Nyílászáró csere	6 486 000	8 237 220
Légtechnika	5 075 000	6 445 250
Ácsmunka, tetőjavítás	8 625 000	10 953 750
<b>Összesen</b>	<b>23 476 000</b>	<b>29 814 520</b>
<b>Saját költségen történő számlákkal igazolt beruházás</b>		
Festés	4 680 000	5 943 600
Modul szőnyeg burkolat	1 411 024	1 792 000
Meglévő játékok felújítása	6 162 362	7 826 200
Belsőépítészeti munkák, ülőbútorok cseréje	636 693	808 600
<b>Összesen</b>	<b>36 366 079</b>	<b>46 184 920</b>

A felújítást Bérlő készre jelentette, valamint a bérbeszámítás feltételeként előírt számlákat leadta. A megvalósult beruházás bruttó 46.184.920 Ft.

A Határozat szerint a felújításból Bérlő 14.880.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 18.897.600 Ft összeget átvállal, és a fennmaradó 23.476.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 29.814.520 Ft összeg 60%-át, azaz a bruttó 17.888.712 Ft-ot az önkormányzat bérbeszámítás útján kompenzálja.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 18/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) c) pontja szerint a bérbeadói jogok gyakorlása évi nettó 5.000.001 Ft-tól a Képviselő-testületet illeti meg.

A Rendelet 7. § (2) és (3) bekezdése alapján *„bérbeszámítás a bérlő által a bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díj mértékéig tudható be, a bekerülési összeg lejártáig, határozott idejű szerződés esetén legfeljebb a határozott idő lejártáig. Amennyiben a bérlő olyan felújítást vagy korszerűsítést eszközöl a helyiségben, amelynek mértéke azt indokoltá teszi, a határozott időre kötött bérleti szerződés időtartama a bérbeszámítási megállapodás végéig, de maximum 3 évig meghosszabbítható.”*

Javaslom, hogy az FL Játszóház 2013 Kft. által bérelt, az önkormányzat tulajdonát képező, 1861/22/A helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Omszk parkban lévő, épületen elvégzett épületfelújításra fordított összegből 14.085.600 Ft + ÁFA, azaz bruttó 17.888.712 Ft kerüljön kompenzálásra a bérleti díjból 46 részletben 2026. március 1-től 2029. december 31-ig. Az első havi jóváírás 2026. márciusban 388.887 Ft, míg az azt követő 45 hónapban 388.885 Ft/hó.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület 89/2024. (VII.05.) számú határozatának a bérbeszámításra vonatkozó tartalmát a fentiek szerint módosítsa.

Mellékletek:

- 89/2024. (VII.05.) számú Kt. határozat
- bérbeszámítási megállapodás

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

### **Határozati javaslat**

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az FL Játszóház 2013 Kft. által bérelt, az önkormányzat tulajdonát képező, 1861/22/A helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Omszk parkban lévő bérlemény felújítására fordított összegből a benyújtott számlák alapján a Képviselő-testület 89/2024. (VII.05.) számú határozatában elfogadott 14.085.600 Ft + ÁFA, azaz bruttó 17.888.712 Ft összeget az önkormányzat bérbeszámítás útján kompenzálja, és ez által módosítja a 89/2024. (VII.05.) Kt. számú határozatát az alábbiak szerint:

- a bérbeszámítás összegének elosztása 54 hónap helyett 46 hónap, így 2026. márciusban 388.887 Ft-ot, míg 2026. április 1-től 2029. december 31-ig 45 hónapon keresztül havi 388.885 Ft-ot ír jóvá a bérleti díjból.

A határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a bérbeszámítási megállapodás aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Budakalász, 2026. február 16.

**Fórián-Szabó Gergely**  
**polgármester**

# BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: 10/2024

### K I V O N A T

Készült: Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. augusztus 5-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Javaslat a Játszóház felújítására és a bérleti szerződés meghosszabbítására

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **9 egyhangú igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**89/2024. (VIII.05.) sz. Kt. határozat:**

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy az FL Játszóház 2013 Kft. által bérelt, az önkormányzat tulajdonát képező, 1861/22/A helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Omszk parkban lévő, 463 m<sup>2</sup> alapterületű épületen, - a bérlemény ezen kívül tartalmazza a hozzá tartozó teraszt, 14 db parkolóhelyet, és a bérlemény mellett található 1000 m<sup>2</sup> külső ingatlant – épületfelújítást végezzen, a határozat mellékletét képező árajánlat szerint. A felújítás teljes összege: 38.356.000 Ft + Áfa, melyből bérlő saját költségként 14.880.000 Ft + Áfa összeget átvállal, a fennmaradó 23.476.000 Ft + Áfa összeget előfinanszírozza, melynek 60%-át, azaz 14.085.600 Ft + Áfa összeget az önkormányzat bérbeszámítás útján kompenzálja, 54 hónapra történő elosztással. A bérbeszámításra a beruházások elvégzését és számlával történő igazolását követően kerül sor, ennek összege maximum 260.844,4 Ft + Áfa / hó.

A bérbeszámítás feltétele: a beruházások elvégzése, számlával történő igazolása és az önkormányzat általi elfogadása.

A bérleti szerződés 5 évvel, azaz 2029. december 31-ig meghosszabbításra kerül.

A bérleti díj - melyből a bérbeszámítás összege levonásra kerül - nagysága 2025. január 1-től 2025. március 31-ig 576.000 Ft/hó + Áfa, 2025. április 1-től 726.000 Ft/hó + Áfa. 2026. március 1-től a bérleti díjat az önkormányzat a szerződés időtartama alatt minden évben a KSH által közölt előző évi infláció mértékének megfelelő százalékban növeli, továbbá, ettől függetlenül jogosult 2 évente a bérleti díj mértékét felülvizsgálni.

2025. április 1-jétől kezdődően, amennyiben az FL Játszóház 2013 Kft. nem él a külső terület használatával, Bérlő ezen területet az önkormányzat előzetes jóváhagyásával harmadik személy részére albérletbe továbbadhatja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés és a felújítási munkák elszámolása után megkötendő bérbeszámítási megállapodás aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

k.m.f.

**dr. Göbl Richárd s.k.**  
polgármester

**dr. Deák Ferenc s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Müller Enikő



Iktatószám: 6 / ...../2026

## MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1. adószám: 15730961-2-13, képviselője: Forián-Szabó Gergely polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről FL Játsszóház 2013 Kft. (székhely: 2011 Budakalász, Omszk park 1861/21/A., adószám: 24688477-2-13 Cégbiztosítási szám: 13 09 217352, mint bérlő képviselője: Dévai Bernadett ügyvezető), a továbbiakban Bérlő, (együttesen **Szerződő felek**) között, az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

A Megállapodás Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (II.26.) számú határozata alapján kerül megkötésre.

1. A Felek egybehangzóan megállapítják, hogy a jelenleg hatályos bérleti szerződés értelmében Bérlő az Önkormányzat tulajdonát képező Budakalász, Omszk park 1861/21/A helyrajzi szám alatti, 463 m<sup>2</sup> alapterületű épületet, a hozzá tartozó terasszal, 14 db parkolóhellyel, és a bérlemény mellett található 1000 m<sup>2</sup> külső területtel, Fantasyland Játsszóház üzemeltetése céljából 2025. január 1-től – 2029. december 31-ig bérlő.

2. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő által elvégzett munkálatok értéke a benyújtott számlák alapján bruttó 46.184.920 Ft.

3. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleményben elvégzett és számlákkal igazolt munkálatok költségeiből a 17.888.712 Ft-ot Bérbeadó visel.

4. A felújítási munkák áfás számláját a Bérlő az Önkormányzat részére benyújtotta.

5. A Felek megállapodnak, hogy a költségek megtérítése bérbeszámítás útján történik, 46 hónap alatt oly módon, hogy 2026. március hónapban 388.887 Ft, míg 2026. április 1-től 2029. december 31-ig 45 hónapon keresztül havi 388.885 Ft összeggel.

6. A havi bérleti díj teljes összege jelenleg 726.000 Ft, amely minden év március 1.-től a Központi Statisztikai Hivatal által kimutatott előző évi árindex mértékével emelkedik. Ezen összegből kerülnek havonta levonásra az 5. pont szerinti bérbeszámítási összegek.

7. A Bérlő kijelenti, hogy a bérbeszámításra tekintettel a Bérbeadóval szemben az általa elvégzett értéknövelő beruházások megtérítése iránt további igényt nem támaszthat.

Szerződő felek a jelen megállapodást, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budakalász, 2026.

Bérbeadó részéről:

Bérlő részéről:

.....  
Budakalász Város Önkormányzata  
Forián-Szabó Gergely  
polgármester

.....  
Dévai Bernadett  
FL Játsszóház 2013 Kft.  
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzés:

dátum: .....

aláírás: .....

Jogi ellenjegyzés:

dátum: .....

aláírás: .....



2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

telefon: +36 26 340-266 | +36 26 340-514

e-mail: [info@budakalasz.hu](mailto:info@budakalasz.hu)

[www.budakalasz.hu](http://www.budakalasz.hu)

Kapják: 1 pld. Bérlő  
1 pld. Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda  
1 pld. Irattár