



# Előterjesztés

Bizottsági hatáskör

## Budakalász Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának 2026. február 23-i rendes ülésére

**Tárgy:** Javaslat Omszk parkban Gól vendéglő bérbeadására

**Előterjesztő:** Kóder György bizottság elnöke

**Készítette:** Szeleczy Szilvia irodavezető

Márton Zsuzsa vagyongazdálkodási ügyintéző

**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 Omszk parkban Gól vendéglő bérbeadására

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat 1998.10.31-én kötött megállapodást a Budakalász Munkás Sportegyesülettel (továbbiakban: BMSE-vel) a Budakalász Omszk parkban található (akkori számozás szerint) 1861/5 hrsz. ingatlanon álló sporttelep és rajta lévő építmények (focipálya, edzőpálya, öltöző, BMSE Club étterem, + Végső menedék vendéglátó objektum-annak jogi rendezése után), ingyenes használatba adásáról, a budakalászi polgárok kulturált sportéletének biztosítása érdekében. Azóta folyamatosan a BMSE használatában van a terület sport célú hasznosítással.

A Képviselő-testülete 10/2026. (I.29.) sz. Kt. határozatával úgy döntött, hogy a Budakalászi Munkás Sportegyesülettel az Omszk parkban az 1861/24, 1861/25 és 1861/22 és 1861/23 hrsz.-ú ingatlanokon lévő sportterületre új használati szerződést köt, mellyel egyidejűleg a korábbi BMSE szerződések megszűnnek.

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a 1861/24 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati sarkán lévő, összesen 400 m<sup>2</sup> területet érintő Gól vendéglő és környezetét önkormányzati hasznosításba veszi, és a sportterülettől elválasztja.

A Képviselő-testület felkérte a Budakalászi Munkás Sportegyesületet, hogy a Gól vendéglő és környezetének használatára vonatkozó szerződését haladéktalanul mondja fel és a felmondásról a Képviselő-testületet tájékoztassa. A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert az Önkormányzat és BMSE közötti új használati szerződés megkötésére.

A BMSE, mint bérbeadó 2026.01.31-én felmondta a 2025.03.10-én kötött *Gól vendéglő és környezetének használatára vonatkozó* bérleti szerződését Pintér Sándor bérlővel azonnali hatállyal.

Az új használati szerződés az BMSE-vel 2026.02.10-én aláírásra került.

A Gól vendéglőt eddig Baross-2003 Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-720901, székhely: 1087 Budapest, Baross tér 1-3., képviselő: Mészáros Ferenc, adószám: 13144454-2-42) üzemeltette. A Baross-2003 Kft. bérleti szerződést kötött Pintér Sándor magánszeméllyel, amely alapján 204 m<sup>2</sup> területet bérel tőle. Pintér Sándor – a szerződés szerint – a 1861/24 hrsz.-ú ingatlanon lévő saját tulajdonát képező épület alatti 144 m<sup>2</sup> és a hozzá tartozó terasz alatti 60 m<sup>2</sup> területrészeket adja bérbe a Baross-2003 Kft.-nek, azzal, hogy a bérelt területen és épületben kizárólag vendéglátóipari tevékenység folytatható.

Budakalászi Munkás Sportegyesület (székhely: 2011 Budakalász, Omszk park 3., adószám: 19175780-1-13, képviseli: Sárosi Tibor), mint bérbeadó 2025.03.10-én bérleti szerződés módosítást kötött Pintér Sándor (adószám nélküli) magánszeméllyel, mint bérlővel, a 1861/24 hrsz.-ú ingatlanon – a szerződés szerint – a bérlő saját tulajdonát képező épület alatti 144 m<sup>2</sup> és hozzá tartozó 60 m<sup>2</sup> terület rész bérbeadására, 2023.02.01-től kezdődően 2033.02.01-ig. Ezen szerződés került felmondásra 2026.01.31-én.

A Budakalász 1861/24 hrsz. ingatlan (kivett szabadidőpark) Budakalász Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, az ingatlannyilvántartásban felépítményi jog nem került bejegyzésre. A korábbi hasznosítási megállapodás szerint a BMSE használhatta, hasznosíthatta, szedhette ezen terület (Gól vendéglő) hasznait, de a BMSE-vel kötendő új használati szerződés aláírását követően ez a joga csak az ingatlan sporttevékenységgel érintett részére, azaz a 1861/24 hrsz. 15509 m<sup>2</sup> területéből 14848 m<sup>2</sup> területre terjed ki, az észak-nyugati sarkán lévő Gól vendéglőre és környezetére nem.

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 18/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: helyiség rendelet) 2. § (1) bekezdés b) pontja szerint: *A bérbeadói jogok gyakorlása évi nettó 5.000.000 Ft értékhatárig a*

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottságát (továbbiakban: PGB) saját hatáskörben illeti meg.

4. § szerint:

(1) A helyiség bérbeadására – (2) és (3) bekezdés kivételével – pályázatot kell kiírni.

(2) El lehet tekinteni a pályázattól, ha a helyiség bérlője ugyanazt a tevékenységet folytatja tovább, tartozással nem rendelkezik sem a bérbeadó, sem a közműszolgáltatók felé, és a felek a bérleti díjban megállapodtak.

A Baross-2003 Kft. az Önkormányzattól bérlő a Omszk park CBA üzletet, a bérlőnek nincs tartozása az Önkormányzat felé.

Javaslom az Omszk park 1861/24 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati sarkán lévő 400 m<sup>2</sup>-es terület és a rajta álló 204 m<sup>2</sup>-es felépítmény (144 m<sup>2</sup>-es épület és 60 m<sup>2</sup>-es terasz) bérbeadását Baross-2003 Kft. részére vendéglátó tevékenység céljából, Gól vendéglő üzemeltetése céljából 2026. március 1-től 5 év határozott időre, havi 350.000 Ft. bérleti díjért, 2027-től minden évben előző év KSH által meghatározott inflációs index mértékével emelkedik).

Kérem a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

### Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága – a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben - úgy dönt, hogy bérbe adja a Baross-2003 Kft. részére az Omszk park 1861/24 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati sarkán lévő 400 m<sup>2</sup>-es területet és a rajta álló 204 m<sup>2</sup>-es felépítményt (144 m<sup>2</sup>-es épület és 60 m<sup>2</sup>-es terasz) vendéglátó tevékenység céljából, Gól vendéglő üzemeltetése céljából 2026. március 1-től 5 év határozott időre, havi 350.000 Ft. bérleti díjért, mely 2027-től minden évben előző év KSH által meghatározott inflációs index mértékével emelkedik).

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező bérleti szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** bizottsági elnök

Budakalász, 2026. február 11.

**Kóder György**  
bizottság elnöke

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely Budakalász Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága ..... PGB számú határozata alapján létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (székhely: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15730961-2-13, képviselőjében Forián-Szabó Gergely polgármester), mint bérbeadó, (a továbbiakban **Bérbeadó**),

42)

**Baross-2003 Kft.** (székhelye: 1087 Budapest, Baross tér 1-3., adószám: 13144454-2-42, Cégjegyzékszám: 01-09-720901, képviselőjében Mészáros Ferenc ügyvezető), mint bérlő, a (továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Szerződő felek**) között, alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

### Előzmények

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10/2026. (I.29.) sz. Kt. határozatával úgy döntött, hogy a 1861/24 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati sarkán lévő, összesen 400 m<sup>2</sup> területet érintő Gól vendéglő és környezetét önkormányzati hasznosításba veszi, és a Budakalász Munkás Sportegyesület (továbbiakban: BMSE) által használt sportterülettel elválasztja. A döntés értelmében a BMSE 2026.01.31-én a Gól vendéglő és környezetének használatára vonatkozó, Pintér Sándorral 2025.03.10-én kötött szerződését felmondta. A vendéglőt jelenleg is a Baross-2003 Kft. üzemelteti, aki eddig Pintér Sándor (adószám nélküli) magánszeméllyel kötött szerződés alapján bérelte a Budakalász Város Önkormányzata tulajdonát képező Budakalász, 1861/24 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület alatti 144 m<sup>2</sup> és a hozzá tartozó terasz alatti 60 m<sup>2</sup> területet vendéglátóipari tevékenység folytatására.

Budakalász Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága ..... PGB számú határozatával úgy döntött, hogy a terület leválasztása következtében saját használatba került Omszk park 1861/24 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati sarkán lévő 400 m<sup>2</sup>-es területet és a rajta álló 204 m<sup>2</sup>-es felépítményt (144 m<sup>2</sup>-es épület és 60 m<sup>2</sup>-es terasz) bérbe adja a Baross-2003 Kft. részére az vendéglátó egység (vendéglő) üzemeltetése céljából.

#### 1. A szerződés tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megismert állapotban pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a földhivatal ingatlan nyilvántartásában felvett, Budakalász 1861/24 helyrajzszámú, kivett szabadidőpark művelési ágú, természetben Omszk park ingatlan észak-nyugati sarkán lévő 400 m<sup>2</sup>-es területet és a rajta álló 204 m<sup>2</sup>-es felépítményt (144 m<sup>2</sup>-es épület és 60 m<sup>2</sup>-es terasz) éttermi melegkonyhás vendéglátóipari tevékenység folytatása céljából.
- 1.2. Jelen szerződést Szerződő felek 5 év meghatározott időtartamra, 2026. március 1. napjától kezdődően 2031. február 28. napjáig kötik.
- 1.3. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről történő esetleges felmondás esetén a Bérbeadótól más helyiség felajánlását nem igényelhet.
- 1.4. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles 8 napon belül a területet kiürítve, közös jegyzőkönyv készítése mellett Bérbeadónak átadni.
- 1.5. Az ingatlan őrzése nem megoldott, Bérbeadó a területen elhelyezett tárgyakért felelősséget nem vállal.
- 1.6. A terület használata a Bérlőt csak a bérleti szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.

#### 2. Teljesítés módja, fizetési feltételek:

- 2.1. Szerződő felek **350.000 Ft, azaz háromszázötvenezer forint** havi bérleti díjban állapodnak meg.
- 2.2. Az ingatlan víz, gáz és villamos áram közművel rendelkezik. A bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjat, a fogyasztást Bérlő fizeti a saját nevére írt közműórák állása szerint a közműszolgáltató által kibocsátott számla alapján.
- 2.3. Bérlő a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kiállításától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-00100006 számú égszámlájára átutalni.

- 2.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a terület bérleti díját a Bérbeadó a 2027. évtől minden évben a Központi Statisztikai Hivatal által kimutatott előző évi fogyasztói árindex mértékével megemeli. Az emelésről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, a tájékoztató a szerződés egyéb pontjait nem érinti.
- 2.6. A Bérlő vállalja, hogy a saját hibájából történő, 30 napos türelmi időt meghaladó késedelmes fizetés esetén, a Polgári Törvénykönyvről hozott 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti mindenkori késedelmi kamatot megfizeti.

### 3. Szerződő felek jogai és kötelességei:

- 3.1. Bérbeadó jogai:
  - képviselői útján jogosult a szerződésben foglaltak végrehajtását Bérlő jelenlétében ellenőrizni.
- 3.2. Bérlő jogai:
  - A bérleménnyel kapcsolatos felújítási költséget a Bérlő maximum a fizetendő bérleti díj 50 %-ban beszámíthatja a bérleti díjba a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján.
- 3.3. Bérlő kötelezettségei:
  - a tevékenységéhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről maga gondoskodik,
  - az ingatlanon a tűzrendészeti-, baleset- és vagyonvédelmi, továbbá kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása, és az ehhez szükséges eszközök biztosítása,
  - az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséért és tevékenysége minden mozzanatának jogszerűségéért kizárólagos felelősséggel tartozik,
  - minden, a bérleménnyel összefüggő javítás, karbantartás, felújítás elvégzése és finanszírozása, költségeinek viselése, bérbeszámítás Szerződő felek külön megegyezése alapján lehetséges,
  - jelen szerződésben biztosított jogait az ingatlanon lévő többi Bérlő, s a szomszédos ingatlanokban lakók jogainak messzemenő tiszteletben tartása mellett tartozik gyakorolni,
  - az ingatlanon belül a közlekedést és a parkolást a mindenkori hatályos KRESZ szabályainak megfelelően megoldani,

### 4. A szerződés megszűnése:

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél jogosult a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával indokolás nélkül 60 napos felmondási idővel felmondani.
- 4.2. Szerződő felek rendkívüli felmondási oknak tekintik bármelyik fél súlyos szerződésszegését – ilyen pl. a Bérlő részéről a 30 napot meghaladó, lejárt díjtartozás, ekkor a Bérbeadó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával, azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A rendkívüli felmondás feltétele, hogy a szerződésszerű állapot helyreállítására a felmondást megelőzően legalább 8 napos határidő kitűzésével a felmondó fél a szerződésszegő magatartást követő felet igazoltan írásban felszólította, és ezen felszólítás eredményre nem vezetett.

### 5. Vegyes rendelkezések:

- 5.1. Bérbeadót az elmaradt bérleti díj – és kamatai – biztosítására jelzálogjog illeti meg a Bérlő bérelt területén lévő vagyontárgyaira. Bérbeadó megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt ingóságok elszállítását, ameddig a követelés teljes egészében kielégítést nem nyer.
- 5.2. A terület kizárólagos használatára Bérlő jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy a területet másnak bérbe, illetve használatba nem adja, senkinek olyan jogot nem engedélyez, amely Bérlő használatát korlátozná vagy akadályozná.
- 5.3. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a területen mindennemű építési munkálat elvégzéséhez. Ezen engedély nem pótol semmilyen hatósági vagy szakhatósági engedélyt.
- 5.4. Bérlő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy cégjegyzékbe bejegyzett belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet, amely a szerződés megkötésekor felszámolási eljárás, csődeljárás, illetőleg végelszámolás hatálya alatt nem áll, a nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében átlátható szervezetnek minősül és képviselője a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására jogosult.
- 5.5. A Szerződő felek továbbá ezen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem

irányul, bűncselekmény – így különösen a pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, az okirat a Szerződő felek szabad akarat-elhatározásának megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

6. Bérő tudomásul veszi, hogy jelen Szerződés az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 26. §-sa alá tartozó adatait a Bérő honlapján köteles közzétenni.

7. Elérhetőségek:

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos napi kérdésekben az alábbi személyek jogosultak nyilatkozni:

Bérő nevében:	Szeleczy Szilvia irodavezető
telefonszám:	06-26/340-266/104
e-mail cím:	szeleczy.szilvia@budakalasz.hu

Bérő nevében:	Mészáros Ferenc ügyvezető
telefonszám:	06-30/828-5008
e-mail cím:	baross2003.iroda@gmail.com

8. Záró rendelkezések:

7.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., és a vonatkozó helyi rendeletek előírásai az irányadók.

7.2. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Szerződő felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés valamennyi rendelkezését 2026. március 1. napjától alkalmazzák.

Jelen szerződés 3 példányban készült, amelyet Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budakalász, 2026.

---

Budakalász Város Önkormányzata  
Forián-Szabó Gergely polgármester  
Bérő

---

Baross-2003 Kft..  
Mészáros Ferenc ügyvezető  
Bérő