



Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2022. november 22-i rendes ülésére  
a 1014 Budapest, Országház u. 10. szám alatti helyiség  
bérleti jogviszonyának szüneteltetése iránti kérelemről

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

Az előterjesztés  
készítéséért felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a bizottság  
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
aljegyző

dr. Németh Mónika  
jegyző

dr. Kun János  
elnök

## 1. Előterjesztés

---

### Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6662 hrsz-ú, 1014 Budapest, Országház u. 10. szám alatti ingatlanban található, 209 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, utcai bejárattal rendelkező, műemlék jogi jellegű nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség (egykori Fekete Holló vendéglő).

Az Önkormányzat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet), valamint a Tulajdonosi Bizottság pályázati felhívást jóváhagyó 80/2022. (V. 3.) TB határozata alapján nyilvános pályázatot írt ki az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek határozott idejű bérleti jogának elnyerésére.

A tárgyban jelölt helyiség bérleti jogát az Opera Gasztronómia Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Opera Gasztronómia Kft., cégjegyzékszám: 01-09-206096, székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 9., adószám: 25283855-2-41, képviseli: Zsidai Péterné ügyvezető önállóan és Zsidai Zoltán Roy ügyvezető önállóan) nyerte el a Tulajdonosi Bizottság 193/2022. (VII. 18.) TB határozata és az általa benyújtott pályázat alapján melegkonyhás vendéglátás, cukrász termelő tevékenység, cukrászda és fagyaltozó céljára, a szerződéskötéstől számított 10 (tíz) év határozott időtartamra, 870.000.- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett.

Az Opera Gasztronómia Kft. pályázatában vállalta, hogy nyertessége esetén a helyiségben az általa benyújtott részletes és tételes költségvetés szerint, az abban meghatározott építészeti, gépészeti és elektromos, valamint konyhatechnológiai munkálatokat végez mindösszesen 174 millió forint értékben a szerződéskötéstől számított 6 hónapon belül.

Az Opera Gasztronómia Kft. a helyiségbérelti szerződést 2022. augusztus 29. napján megkötötte a szerződéskötéstől számított 10 év határozott időtartamra.

Az Opera Gasztronómia Kft. képviselőjében Zsidai Zoltán Roy ügyvezető 2022. szeptember 26. napján érkezett levelében előadta, hogy idén a villany- és gázenergia díja drasztikusan emelkedik. Ez cégcsoportuk esetében 4-9-szeres díjemelkedés, ami az energia költségek árbevételhez viszonyított arányát a korábbi évek 3%-os szintjéről a jövő évben becsléseik szerint 30% közelébe emeli, mely önerőből nem kigazdálkodható, különösen az elmúlt COVID évek súlyos veszteségei után, mely során el kellett adósodniuk kollégáik megtartásához, a munkabérek kifizetéséhez. Az Opera Gasztronómia Kft. a napokban vette kézhez a 1014 Budapest, Országház u. 10. szám alatti ingatlanra vonatkozó új díjszabás szerinti jövőben fizetendő villamosenergia díj ajánlatot, melynek mértéke jövő év végéig 316,37 Ft/kWh lenne, a cégcsoportjuk korábban leszerződött és év végéig érvényes 39,9 Ft/kWh díj és a jövőre érvényes 132 Ft/kWh helyett. Ilyen díjszabás mellett felelős vezetőként nem köthet villamosenergia szerződést. A Fekete Holló vendéglő helyén egy régi, budavári hiányosságot szeretne pótolni, elérhető árú önkiszolgáló vendéglőt nyitni elsősorban a helyi lakosok és dolgozók igényeire és pénztárcájára szabva. Ezen az árszínvonalon a villamosenergia költsége a tervezett árbevétel 120%-a körül alakulna, ami az Opera Gasztronómia Kft. számára vállalhatatlan. Mindehhez rakódik a villamosenergia kapacitás bővítésének egyszeri díja.

A Bérő képviselője előadta továbbá, hogy a fentiek alapján a helyiségben tervezett tevékenység alapfeltételei változtak meg olyan mértékben, mely átmeneti időre kigazdálkodhatatlanná teszi működésüket, amennyiben pedig a vállalt beruházást végrehajtanák egy olyan helyiségben, amit utána nem tudnának működtetni, a társaságukat működésképtelenné tenné.

Az Opera Gasztronómia Kft. ezen körülmények között kezdeményezi, hogy a bérelti szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését és a bérelti díjak megfizetését az energiaárak visszarendeződéséig, de legalább 6 hónappal, közös megegyezéssel halasszák el a felek, melyhez az Önkormányzat hozzájárulását kéri.

Mint az a T. Bizottság előtt is ismert a Pályázati Felhívás a Lakásrendelet előírásaival összhangban tartalmazta, hogy „a helyiségek bérbeadása 5 (öt) év határozott időtartamra történik az alábbi kivétellel. A helyiségbérelti jogviszony időtartama legfeljebb 10 (tíz) év lehet, amennyiben

a) a bérő a pályázatában és a bérelti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérelti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja és

b) a bérő által a helyiségben végzett tevékenység folytatásához - tekintettel a helyiségben folytatott tevékenység jellegére vagy volumenére - az Önkormányzatnak nyomós érdeke fűződik.

A bérő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles. Amennyiben a bérő a bérelti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a

*magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.”.*

A Tulajdonosi Bizottság pályázat elbírálása során hozott 193/2022. (VII. 18.) TB határozata tartalmazza, valamint az Opera Gasztronómia Kft-vel 2022. augusztus 29-én megkötött helyiségbérleti szerződés 2.5. pontjában is kikötésre került, hogy a bérlő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt saját költségére megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a szerződéskötéstől számított 6 hónapon belül felújítja a 2022. május 31. napján benyújtott pályázat szerinti tartalommal és azzal, hogy amennyiben a bérlő a bérbeadó által elfogadott pályázatában és a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségeit határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2022. november 03. napján kiállított igazolása szerint a bérlőnek 2022. október 31. nappal 2.025.650.- Ft bérleti díj (két havi) és 8.602.- Ft késedelmi kamattartozása van.

A Lakásrendelet, a Pályázati Felhívás, a nyertes ajánlattevő pályázata és az ezek alapján megkötött helyiségbérleti szerződés nem teszi lehetővé, hogy a pályázat nyertese mentesüljön a pályázatában és a megkötött szerződésben vállalt kötelezettségek, nevezetesen a bérleti díj megfizetésének és a helyiség általa vállalt felújításának teljesítése alól, amely egyúttal a Pályázati Felhívás feltételrendszerének módosítását is jelentené.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadásának nincs költségvetési vonzata.

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.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

## 2. Döntési javaslat

---

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága  
.../2022. (...) TB határozata

a 1014 Budapest, Országház u. 10. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának szüneteltetése iránti kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi 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 bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

**nem járul hozzá**

ahhoz, hogy az Opera Gasztronómia Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Opera Gasztronómia Kft., cégjegyzékszám: 01-09-206096, székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 9., adószám: 25283855-2-41, képviseli: Zsidai Péterné ügyvezető önállóan és Zsidai Zoltán Roy ügyvezető önállóan) bérlő a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6662 hrsz-ú, 1014 Budapest, Országház u. 10. szám alatti ingatlanban található, 209 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában – a Tulajdonosi Bizottság 80/2022. (V. 3.) TB határozatával jóváhagyott Pályázati Felhívásban meghatározott feltételek, valamint a bérlő, mint nyertes ajánlattevő által benyújtott és a 193/2022. (VII. 18.) TB határozattal elfogadott pályázatában vállalt kötelezettségei alapján – 2022. augusztus 29. napján megkötött helyiségbérleti szerződés teljesítése és a bérleti díjak megfizetése alól mentesüljön.

Az Opera Gasztronómia Kft. bérlő köteles a 2022. augusztus 29. napján megkötött helyiségbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit határidőre teljesíteni, fennálló tartozását rendezni és a helyiség felújítását elvégezni, ellenkező esetben az Önkormányzat megteszi a szükséges intézkedéseket a bérleti szerződés felmondása iránt.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. november „.....”