



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. szeptember 17-i rendes ülésére

a 1011 Budapest, Bem rakpart 15. szám alatti helyiség

bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

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 14419/0/A/40 hrsz. alatt nyilvántartott, 1011 Budapest, Bem rakpart 15. szám alatti, 79 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség vagy Bérlemény).

A Bérlemény bérleti jogát az Önkormányzat által 2020. június 2-án kiírt nyilvános pályázat során benyújtott ajánlata és az 51/2020. (VII. 14.) TB határozat alapján a Stream House Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Stream House Kft., Cg.01-09-943908) nyerte el 5 + 5 év határozott időre.

A helyiségbérleti szerződés 2020. szeptember 25. napján került megkötésre a szerződés aláírásának napjától számított 5 év határozott időtartamra, vendéglátás, kávézó, kiállítóterem céljára, 180.025,- Ft + ÁFA összegű havi bérleti díj ellenében. A bérleti szerződés 1.4. pontja szerint az 5 évre szóló határozott időtartam a Bérelő által a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbodik, amennyiben a Bérelő a hosszabbítást a határozott időtartam lejárta előtt legfeljebb 3 hónappal, de legalább 30 nappal korábban írásban kezdeményezi a Bérbeadónál.

Az Önkormányzat Polgármestere 2020. október 22-én tulajdonosi hozzájárulást adott ahhoz, hogy a Stream House Kft. a Bérleményben felújítási munkálatokat – fali- és padlóburkolatok cseréje, fűtőkorszerűsítés, festés-mázolás, glettelés, szellőző rendszer felújítása, elektromos rendszer teljes felújítása, gépészeti rendszerek felújítása, bárpult építése, vizesblokk felújítása, szaniterek cseréje, kis melegítő konyha kialakítása – végezzen el.

A Stream House Kft. kérelmére a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Jegyzője a BDV/10174-30/2021 ügyiratszámú határozatával engedélyezte az üzlet éjszakai nyitva tartását – kizárólag az üzlethelyiség vonatkozásában – hétfőtől-vasárnapig 22.00-24.00 óra közötti időszakban azzal, hogy az engedély hatálya nem terjed ki az üzlethez tartozó teraszra, kitelepülésre.

A govcenterben rögzített jelenlegi nyitva tartás: hétfő-kedd: 11.00-24.00 óra, szerda-csütörtök-péntek-szombat: 11.00-02.00 óra, vasárnap: 11.00-17.00 óra.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a Bem rakpart 15. szám alatti Társasház egyik lakója 2021 szeptemberében zajpanasszal élt, amelynek kivizsgálására felkért Környezetvédelmi és Mérnöki Tervező, Tanácsadó Kft. által készített szakvéleményében megállapította, hogy a „NICO Bár” nevű vendéglátóhelyen 2021. 09. 05-06. napján megtartott zenés rendezvény idején a létesítménytől származó zaj a lakóépület magassföldszintjén lévő lakás utca felőli hálószoza helyiségében éjjel jelentősen meghaladta, a 2021. 09. 06-07. napján megtartott zenés rendezvény idején pedig meghaladta az előírt zajterhelési határértéket.

A Stream House Kft. a környezeti zajkibocsátás csökkentésére intézkedési tervet készítettett. Ezt követően további panasz az Önkormányzathoz nem érkezett.

A 2024. június 24. napján tartott helyszíni ellenőrzés során a Stream House Kft. képviselője nyilatkozott arról, hogy a Bérleményben az engedélyezett felújítási munkálatok megtörténtek. Megtörtént a fali- és padlóburkolat cseréje, fűtőkorszerűsítés keretében hőcserélő került felszerelésre. Évente karbantartás és csőcsere történik. Festés, mázolás, glettelés megtörtént, három részen kiépítésre került a szellőző rendszer új csövek felszerelésével. Az elektromos és gépészeti rendszer(ek), valamint a vízes blokkok felújítása is megtörtént. A bárpult megépítésre került.

A Társasház magassföldszintjén lakó panaszával kapcsolatosan előadta, hogy előadók, fellépők, hangos zene nincs, a Bérleményben csak háttérzene szól.

Becker Ferenc, a Nico Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Nico Vendéglátó Kft., Cg.01-09-429838, székhelye: 1011 Budapest, Bem rakpart 15., adószáma: 32545586-2-41, képviseli: Becker Ferenc ügyvezető – a továbbiakban: Bérló) képviseletében 2024. november 11. napján bejelentette, hogy a Nico Vendéglátó Kft. a Stream House Kft. jogutódja és kérte a helyiségbérleti szerződés módosítását. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-09-943908/84 számú, 2024. október 2. napján kelt végzése alapján a cégbíróság a Stream House Kft. cégügyében a cég kérelme alapján elrendelte a változások bejegyzését a cégnyilvántartásba 2024. október 02. napjával, mely bejegyzés szerint a Stream House Kft. jogutódja a Nico Vendéglátó Kft., a jogutódlás módja beolvadáson alapuló. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 41. § (2) bekezdése és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 3:45.-3:47. §-ai alapján a Stream House Kft.-vel a Bérleményre 2020. szeptember 25. napján kötött helyiségbérleti szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a Bérlőt, mint a Stream House Kft. jogutódját illetik, illetve terhelik. A „helyiségbérleti szerződés módosítás jogutódlás miatt” 2025. január 08. napján megkötésre került.

A Bérló képviselője 2025. július 18. napján – hivatkozva a 2020. szeptember 25. napján kötött helyiségbérleti szerződésre – kérte a bérleti szerződés meghosszabbítását további 5 évre.

A Bérló hiánypótlás keretében 2025. július 23. napján benyújtotta a Társasház közös képviselőjének igazolását arról, hogy a Bérlónek szemét hulladékdíj tartozása 2025. december 31. napjáig nem áll fenn, a Díjbeszedő Holding Zrt. nullás igazolását, valamint előadta, hogy az MVM Next Energiakereskedelmi Kft.-vel a villamos energia közüzemi szerződés megkötése január óta folyamatban van, a közüzemi szolgáltató tájékoztatása szerint több hónap az átfutási idő.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársa 2025. augusztus 25. napján a Bérleményben ellenőrzést tartott, melynek során rögzítette, hogy a Bérlemény rendben tartott, vendéglátó helyként működik.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által 2025. augusztus 26. napján kiállított igazolás szerint a Bérlőnek 2025. augusztus 31. nappal díjtartozása nem áll fenn, 122.776,- Ft összegű túlfizetése van.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdés b) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérelő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre. A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a Lakásrendeletben meghatározott kivételekkel - legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján, ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt évente a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg.

A helyiség bérleti díja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján számítva:

a Bem rakpart nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 53.486,- Ft/m²/év + ÁFA. Az alap bérleti díj 50%-kal csökken, mert a Bérlemény teljes területe alagsorban helyezkedik el, ugyanakkor mivel a vendéglátóhely 23.00 óra után is nyitva tart, az alap bérleti díj 30%-kal nő. Így a bérleti díj 34.766,- Ft/m²/év, 2.746.514,- Ft + ÁFA/év, 228.876,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 290.673,- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 180.025,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 228.632,- Ft.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. tájékoztatása szerint a Bérlemény után fizetendő közös költség összege jelenleg 28.860,- Ft/hó.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá 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 Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (....) GJB határozata

a 1011 Budapest, Bem rakpart 15. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

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 úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés b) pontja és a 67. § (1) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Nico Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Nico Vendéglátó Kft., Cg.01-09-429838, székhelye: 1011 Budapest, Bem rakpart 15., adószáma: 32545586-2-41, képviseli: Becker Ferenc ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14419/0/A/40 hrsz. alatt nyilvántartott, 1011 Budapest, Bem rakpart 15. szám alatti, 79 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre **2025. szeptember 25. napjától 2030. szeptember 25. napjáig** terjedő 5 év határozott időre bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátás, kávézó, kiállítóterem.

A helyiségbérleti díj havi összege: 180.025,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 228.632,- Ft.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodása szerint minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékén felül további 5%-kal emelkedik.

A Nico Vendéglátó Kft. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által tovább számlázott mindenkor közös költséget.

A közüzemi díjakat a Nico Vendéglátó Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Nico Vendéglátó Kft. köteles a villamosenergia közüzemi szolgáltatóval a közüzemi szerződést megkötni és legkésőbb a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül a bérbeadónak bemutatni.

A Nico Vendéglátó Kft.-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

A Nico Vendéglátó Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 685.896,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizetni.

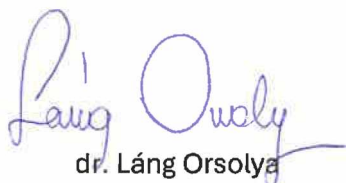
A Nico Vendéglátó Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2025. október 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. szeptember ¹².....

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. szeptember ¹².....