



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. szeptember 17-i rendes ülésére

a 1015 Budapest, Hattyú u. 2. szám alatti helyiségre

kötött bérleti szerződés módosítása iránti kérelemre

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 13943/2/A/22 hrsz-ú, 1015 Budapest, Hattyú u. 2. szám alatti, 36 m² alapterületű, utcai bejárattal rendelkező, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: Bérlemény vagy helyiség).

A helyiség bérlője a Babo Bakes Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság – korábbi nevén, a jelenleg hatályos helyiségbérleti szerződés megkötésekor Business Image Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság – (Cg.01-09-986357, székhely: 1051 Budapest, Zrínyi u. 4., adószám: 23498527-2-41, képviseli Lefkovich Lea Gizella ügyvezető – a továbbiakban: Babo Bakes Kft. vagy Bérlő) a 2021. augusztus 02. napján, 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, vendéglátás céljára kötött helyiségbérleti szerződés alapján.

A Bérlő képviselője a 2023. október 26. napján benyújtott kérelmében tulajdonosi hozzájárulást kért a helyiség teljes felújításához, az utcai portálszerkezet és nyílászárók cseréjéhez, a homlokzati kőburkolat felújításához, az üzlet előtt wpc teraszburkolat elhelyezéséhez, új előtető építéséhez és az üzlet bejárata mellett a „babo bakes” felirat elhelyezéséhez. A Bérlő benyújtotta a településképi bejelentési eljárás során hozott, 2023. október 20. napján kelt, BDV/29788-3/2023 ügyiratszámú határozatot, mely szerint az Önkormányzat Polgármestere a Bérlő kérelmére Lévy Áron Farkas okleveles építészmérnök által 2023. október 16-i dátummal készített tervek alapján a Budapest I. kerület Hattyú utca 2. szám, 13943 helyrajzi szám alatti épület földszintjén található vendéglátó üzlethelyiség teljes felújítását, ezen belül az utcai portálszerkezet és nyílászárók cseréjét, a homlokzati kőburkolat felújítását, az üzlet előtt „wpc” teraszburkolat elhelyezését, új előtető építését, valamint az üzlet bejárata mellett a „babo bakes” felirat elhelyezését tudomásul vette azzal a feltétellel, hogy a kőburkolaton elhelyezett „babo bakes” felirat rögzítése a kőburkolat fugáiban történjen a burkolat megsértése nélkül.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága a 446/2023. (XI.6.) MTB határozatával tulajdonosi hozzájárulását adta

ahhoz, hogy a Bérő a helyiségben a 2023. október 26. napján benyújtott kérelmében és ahhoz mellékletként csatolt, Lévy Áron Farkas okleveles építésmérnök (É 13-1634) felelős tervező által 2023 októberében készített építészeti műszaki leírás és 2023. október 16-i dátummal készített tervek alapján az alábbiakban megjelölt felújítási munkákat elvégezze a határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel és azzal, hogy a tulajdonosi hozzájárulás nem terjed ki az üzlet előtt „wpc” teraszburkolat elhelyezésére, melyhez, mint közterületet érintő munkához közútkezelői és külön eljárás keretében, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (8) bekezdése szerinti tulajdonosi hozzájárulás szükséges, ezek hiányában közterületet érintő munka nem kezdhető el és nem végezhető.

A tulajdonosi hozzájárulással engedélyezett felújítási munkálatok:

- bontási munkák keretében
 - o külső homlokzaton vakolat és korábbi cégér(ek) eltávolítása,
 - o külső nyílászárók bontása,
 - o szaniterek bontása,
 - o vakolat eltávolítása,
 - o elektromos szerelvények eltávolítása,
 - o padlózatok bontása;
- építési munkák keretében:
 - o falak és mennyezet újravakolása díszvakolatok és festékek készítése,
 - o szerelések,
 - o díszítőelemek felszerelése,
 - o világítótestek felszerelése,
 - o egyedi bútorok összeszerelése belsőépítészeti tervek alapján,
 - o elektromos + szaniter + gépészeti rendszer újrategybeépítése és korszerűsítése;
- utcai portálszerkezet és nyílászárók cseréje,
- homlokzati kőburkolat felújítása,
- új előtető építése, melyhez közterülethasználati engedély szükséges és
- az üzlet bejárata mellett a „babo bakes” felirat elhelyezése.

A Bérő képviselője 2024. április 24. napján bejelentette a felújítási munkák megkezdését.

A 2025. április 10. napján megtartott helyszíni ellenőrzés során megállapításra került, hogy a bontási munkák elkészültek, az építési munkák közül a mennyezet vakolása, dryvit hálózás megtörtént, ugyanakkor a mennyezet fölötti magántulajdonú terasz szigeteteletlensége miatt gyakori a leázás, nincs végleges állapotban. Az elektromos alapszerelést elvégezték, a díszítőelemek és a világítótestek nem kerültek felszerelésre, az egyedi bútorok, belsőépítészeti munkák nem valósultak meg. Az aljzatbetonozás, padlókiegyenlítés, padlófűtés kiépítése, víz-csatorna alapvezeték cseréje megtörtént, utcai portálon 3 nyílászáró cseréje megtörtént, homlokzati nyíláskeretek javítása, újrafugálása megtörtént, új előtető nem került kiépítésre, homlokzatot rögzítő főfal injektálását elvégezték.

A Tisztelt Bizottság a 135/2025. (IV.15.) GJB határozatával a helyiség határozott idejű bérleti jogának elnyerésére nyilvános, egyfordulós pályázat kiírásáról döntött.

A Babo Bakes Kft. képviselője 2025. április 22. napján közjegyző előtt, a 11078/K/93/2025/2. ügyszámú közjegyzői okiratban egyoldalú kötelezettségvállalói nyilatkozatot tett, miszerint a Bérlemény felújítását a 446/2023. (XI. 6.) MTB határozatban foglaltak szerint legkésőbb 2025. augusztus 31. napjáig befejezi, és ennek megtörténtét az Önkormányzat felé bejelenti. Tudomásul vette, hogy amennyiben a helyiség 446/2023. (XI. 6.) MTB határozatban foglaltak szerinti felújítást önhibájából legkésőbb 2025. augusztus 31. napjáig nem fejezi be, ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és az Önkormányzat jogosult a helyiségre 2021. augusztus 02. napján kötött helyiségbérleti szerződést felmondani. Tudomásul vette továbbá, hogy amennyiben a pályázat nyerteseként, vagy, mint az előbérleti jog jogosultja a pályázati felhívásban foglaltak szerint él az előbérleti jogával, azonban a helyiség Önkormányzat által engedélyezett - 446/2023. (XI. 6.) MTB határozatban foglaltak szerinti - felújítását önhibájából legkésőbb 2025. augusztus 31. napjáig nem fejezi be, akkor ez a körülmény a vele kötött helyiségbérleti szerződés bontó feltételének minősül, és az általa megfizetett háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű összegű pályázati biztosíték, mint bánatpénz az Önkormányzatot illeti meg.

A pályázat során egyetlen pályázat érkezett a jelenlegi Bérlet részéről. A Tisztelt Bizottság a 182/2025. (VI. 12.) GJB határozatával úgy döntött, hogy a helyiséget a Babo Bakes Kft. nyertes pályázó részére vendéglátóipari tevékenység – kávézó, pékség üzemeltetése céljára 2026. július 01. napjától 2030. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra bérbe adja 180.458,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett a pályázati felhívásban és a határozatban meghatározott feltételekkel és azzal, hogy a Babo Bakes Kft. köteles a helyiség önkormányzat által engedélyezett – a 446/2023. (XI.6.) MTB határozatban foglaltak szerinti – felújítását legkésőbb 2025. augusztus 31. napjáig befejezni. Amennyiben a helyiség 446/2023. (XI.6.) MTB határozatban foglaltak szerinti felújítását a Babo Bakes Kft. önhibájából legkésőbb 2025. augusztus 31. napjáig nem fejezi be, akkor ez a körülmény a Babo Bakes Kft.-vel kötött helyiségbérleti szerződés bontó feltételének minősül és az általa megfizetett háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű összegű pályázati biztosíték, mint bánatpénz az Önkormányzatot illeti meg.

A helyiségbérleti szerződés megkötésére 2025. július 17. napján került sor, 2026. július 01. napjától 2030. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra vendéglátóipari tevékenység – kávézó, pékség üzemeltetésére. A helyiségbérleti szerződés 2.7. pontja tartalmazza, hogy „A Bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény 446/2023. (XI. 6.) MTB határozatban foglaltak szerinti felújítását önhibájából legkésőbb 2025. augusztus 31. napjáig nem fejezi be, akkor ez a körülmény a jelen helyiségbérleti szerződés bontó feltételének minősül, és az általa megfizetett háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 687.546,- Ft összegű pályázati biztosíték, mint bánatpénz a Tulajdonost illeti meg.” A Bérlet 2025. július 17. napján vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt 11078/K/165/2025/2. ügyszám alatt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

A Babo Bakes Kft. képviselője 2025. augusztus 28. napján kérelmet nyújtott be a felújítási határidő 2025. szeptember 30. napjáig történő meghosszabbítása iránt. Kérelmében előadta, hogy az ingatlan belső falain, mennyezetén és a külső falakon elvégzett szigetelési munkák ellenére a nyár folyamán újabb beázást tapasztaltak, ennek okán szükségessé vált, hogy az ingatlan felett lévő terasz padlóburkolat alatti vízszigetelése minél előbb javításra kerüljön, hogy ezt követően

helyre tudják állítani a beázás okozta károkat. Ennek keretében szükséges a terasz padozatának földépig történő felbontása, javítása, ezen belül: járólapok felszedése, aljzatbeton felbontása, földépig, földém javítása, víz- és hőszigetelés pótlása, kültéri lépésálló járólapok lerakása kültéri fuga alkalmazásával, terasz lefolyó javítása, hogy az ingatlan mennyezete ne ázzon tovább. A munkálatok elvégzéséhez az ingatlan tulajdonosával megkezdtek az egyeztetéseket. Több hetes egyeztetést követően augusztus 14. napján tudtak aláírni egy háromoldalú megállapodást, melyben a kivitelező 2025. szeptember 30. napjáig vállalta a fenti munkák elvégzését. A Bérelő a fentiekben túl kérte, hogy az Önkormányzat tekintsen el az új előtető jelenlegi megépítésétől, mert azt együtt szeretnék megvalósítani az új teraszburkolattal, melyhez közútkezelői hozzájárulás szükséges, ezért ezt egy későbbi időpontban tervezik megvalósítani.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által 2025. szeptember 02. napján kiállított igazolás szerint a Bérelőnek 2025. augusztus 31. nappal díjtartozása nem áll fenn.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdése alapján – mely szerint a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt – a bérleti szerződés módosítása iránti kérelemről a T. Bizottság jogosult dönteni.

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 képviselő testület 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 1015 Budapest, Hattyú u. 2. szám alatti helyiségre kötött bérleti szerződés módosítása 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 (Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

hozzájárul

ahhoz, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 13943/2/A/22 hrsz-ú, 1015 Budapest, Hattyú u. 2. szám alatti, 36 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában a Babo Bakes Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Babo Bakes Kft., Cg.01-09-986357, székhelye: 1051 Budapest, Zrínyi utca 4., adószáma: 23498527-2-41,

képviseli: Vujevits János ügyvezető) bérelővel 2025. július 17. napján, 2026. július 01. napjától 2030. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra kötött helyiségbérleti szerződés 2.7. pontja módosításra kerüljön oly módon, hogy a Bérlemény 446/2023. (XI. 6.) MTB határozatban foglaltak szerinti felújításának, a felújítási munkálatok befejezésének határideje 2025. szeptember 30. napja legyen az alábbi feltélek együttes teljesítése esetén:

- a Babo Bakes Kft. köteles a 2025. július 17. napján kötött helyiségbérleti szerződés jelen határozat szerinti módosítását legkésőbb 2025. szeptember 22. napjáig az Önkormányzat, mint tulajdonos képviseletében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. bérbeadóval megkötni, és ezzel egyidejűleg a helyiségbérleti szerződés módosításban vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként a bérleti szerződés módosításban foglaltakra vonatkozóan közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, valamint
- a Babo Bakes Kft. köteles legkésőbb 2025. szeptember 22. napjáig közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni arról is, hogy amennyiben a helyiség 446/2023. (XI. 6.) MTB határozatban foglaltak szerinti felújítását önhibájából legkésőbb 2025. szeptember 30. napjáig nem fejezi be, úgy ez a magatartás súlyos szerződésszegésnek minősül és az Önkormányzat jogosult a helyiségre 2021. augusztus 02. napján, 2021. július 01. napjától 2026. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra kötött helyiségbérleti szerződést felmondani, mely felmondás esetén a Babo Bakes Kft-t sem cserehelyiség, sem pénzbeli térítés nem illeti meg.
- A közjegyzői okiratok költsége a Babo Bakes Kft-t terheli.

A Bizottság egyúttal tudomásul veszi, hogy a Babo Bakes Kft. a 446/2023. (XI. 6.) MTB határozattal engedélyezett felújítási munkálatok közül az új előtető építésétől elállt, és hozzájárul ahhoz, hogy annak megvalósítására egy későbbi időpontban, külön engedélyezési eljárást követően, a szükséges hozzájárulások és engedélyek – ideértve a településkép védelméről szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletben, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben foglaltakat is – birtokában kerüljön sor.

Határidő: 2025. szeptember 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.....