



Sürgősségi előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. szeptember 25-i rendkívüli ülésére

a 1011 Budapest, Fő u. 10. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházása 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 1011 Budapest, Fő u. 10. szám alatti társasházban található Budapest I. kerület, belterület 14331/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 14 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség vagy bérlemény).

A bérlemény bérleti jogát a HELTOBEZ Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: HELTOBEZ Kft., Cg.01-09-393292, székhelye: a szerződéskötéskor 1031 Budapest, Vizimolnár utca 10. 7. em. 62., jelenleg: 1052 Budapest, Városház utca 3-5. 1. em. 1A. ajtó, adószáma: 27524323-2-41, képviseli: Heltovics Éva ügyvezető – a továbbiakban: Bérló) a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság 511/2023. (XII. 13.) MTB határozata alapján kiírt nyilvános pályázat útján nyerte el, a 72/2024. (III. 13.) MTB határozat szerint 5 év határozott időtartamra, vendéglátás (tradicionális édességek árusítása) céljára 63.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett. A Bérló pályázatában vállalta a bérlemény felújítását, melynek időszükségletét 3 hónapban jelölte meg. A helyiségbérleti szerződés megkötésére 2024. április 24. napján került sor, a Bérló a helyiséget 2024. május 2. napján vette birtokba.

A Bérló kérelmére a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a 256/2024. (IX. 24.) MTB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a Bérló telephelyét a bérleménybe bejelentse, és azt telephelyeként használja, továbbá a 257-258/2024. (IX. 24.) MTB határozataival tulajdonosi hozzájárulást adott a helyiségben a villamos energia teljesítményének bővítéséhez 3x16 amperről 3x25 amperre, valamint villanyszerelési munkálatok elvégzéséhez a határozatokban foglalt feltételekkel és kikötésekkel. A 2025. május 26. napján kelt jegyzőkönyv tanúsága szerint a villamos energia bővítés nem készült el, a pályázatban vállalt felújítási és a villanyszerelési munkák elkészültek.

A Bérló 2025. augusztus 13. napján kelt levelében jelezte, hogy a helyiség bérleti jogát át kívánja ruházni. 2025. szeptember 11. napján benyújtotta Sóki Dávid János egyéni vállalkozóval (nyilvántartási szám: 60991616, adószám: 91370374125, székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály u. 17. 2. emelet 1.) közös kérelmét, melyhez csatolta a közöttük 2025. szeptember 10.

napján kötött bérleti jog átruházásáról szóló megállapodást. A kérelem és a megállapodás szerint az átvevő a helyiségben változatlanul vendéglátó tevékenységet kíván folytatni, büfé, kávézó, reggeliző desszertező üzletet működtetni. A forgalmazni kívánt termékek: helyben készített palacsinta, gofri, desszertek, szendvicsek, alkoholmentes italok, kávé, limonádé. A megállapodásban a felek akként nyilatkoztak, hogy elfogadják az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakásrendelet) foglalt kikötéseket. Az átvevő egyúttal vállalja, hogy hozzájárulás esetén a bérleti szerződés megkötésekor térítésként megfizeti a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzat részére, továbbá vállalja a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj megfizetését.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 42. §-a alapján:

„(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.”

A helyiségbérleti jog átruházása a bérlő személyében bekövetkező változást (jogutódlást) eredményez, a bérleti jogviszonyt egyebekben nem érinti. Az új bérlő jogai és kötelezettségei azonosak az előző bérlő jogaival és kötelezettségeivel.

A Lakásrendelet 81. § (1) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha:

- a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;
- b) az új bérlő a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj összegének fizetését vállalja;
- c) az új bérlő vállalja, hogy hozzájárulás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó által meghatározott időben és módon térítésként a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti;
- d) műemléki védettségű épületben az új bérlő tudomásul veszi és vállalja a 92. §-ban foglalt kikötéseket.

A Lakásrendelet 81. § (3) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogának átruházására vagy cseréjére vonatkozó szerződést írásba kell foglalni és a szerződés eredeti példányát a bérbeadónak be kell mutatni.

A Lakásrendelet 82. §-a alapján nem adható bérbeadói hozzájárulás annak a személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj, illetőleg más, adók módjára behajtandó köztartozása van.

A CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. augusztus 26. napján készített értékbecslési szakvéleményben a helyiség forgalmi értékét 24.500.000,- Ft + ÁFA (1.750.000,- Ft/m²) összegben határozta meg.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyongkezelő Kft. 2025. szeptember 11. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2025. szeptember 30. napjával díjtartozás nincs, a Bérlőnek túlfizetése van 360,- Ft összegben.

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 Fő utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 53.486,- Ft/m²/év + ÁFA. A bérleti díj 748.804,- Ft/év + ÁFA, 62.400,- Ft/hó + ÁFA összeg lenne.

A jelenleg fizetett havi bérleti díj 68.607,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 87.131,- Ft.

A Lakásrendelet 81. § (5) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogának átruházása iránti kérelemről a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

A sürgősségi előterjesztés indoka a kérelem mielőbbi elbírálása figyelemmel arra, hogy a Lakástörvény 89. § (1) bekezdése alapján, ha a Lakástörvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlet írásban értesíteni kell.

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, Fő u. 10. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházása 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) 81. § (5) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 81. §-a alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a a HELTOBEZ Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: HELTOBEZ Kft., Cg.01-09-393292, székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 3-5. 1. em. 1A. ajtó, adószáma:

27524323-2-41, képviseli: Heltovics Éva ügyvezető) bérlő a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló 1011 Budapest, Fő u. 10. szám alatti társasházban található Budapest I. kerület, belterület 14331/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 14 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában 2024. április 24. napján kötött helyiségbérleti szerződés alapján 2029. április 23. napjáig fennálló határozott idejű bérleti jogát átruházza Sóki Dávid János egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 60991616, adószám: 91370374125, székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály u. 17. 2. emelet 1.) részére vendéglátás (büfé, kávézó, reggeliző desszertező) céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

Sóki Dávid János egyéni vállalkozó köteles a helyiségbérleti szerződést a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni, ellenkező esetben a jelen hozzájárulás a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Sóki Dávid János egyéni vállalkozó köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig az Önkormányzat számára a Lakásrendelet 81. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a helyiségnek a CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértő által 2025. augusztus 26. napján készített szakvéleményben megállapított nettó 24.500.000,- Ft összegű forgalmi értéke 10%-át, azaz 2.450.000,- Ft + ÁFA összeget térítésként egy összegben az Önkormányzatnak megfizetni.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének további feltételei, hogy

- a HELTOBEZ Kft. a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül bemutatja a Sóki Dávid János egyéni vállalkozóval 2025. szeptember 10. napján a bérleti jog átruházásáról kötött megállapodás eredeti példányát,
- benyújtásra kerülnek a közüzemi szolgáltatók igazolásai arról, hogy a helyiségre a bérleti szerződés megkötéséig lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem áll fenn, továbbá
- a helyiségbérleti szerződés megkötésekor a helyiségre sem bérleti díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn, valamint
- Sóki Dávid János egyéni vállalkozónak a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben bérleti-, használati-, külön szolgáltatási díj-, adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem áll fenn.

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 22.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. szeptember 23.