



BUDAVÁRI

ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. november 12-i rendkívüli ülésére

**a 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti helyiség
bérleti jogviszonyának meghosszabbítása 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 14139/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti, 27 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, galériázott (15 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség vagy bérlemény).

A helyiség bérleti jogát az Önkormányzat által 2020. június 19-i benyújtási határidővel kiírt pályázat során 5 + 5 év határozott időre a ProOneCopy Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ProOneCopy Kft., Cg.01-09-348441, székhely: 1011 Budapest, Fő utca 42. földszint 2., adószám: 27083170-2-41, képviseli: Szinnay Zsolt ügyvezető – a továbbiakban: bérlő) nyerte el. A helyiségbérleti szerződés 2020. szeptember 23. napján került aláírásra 2025. szeptember 23. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra, 5 év előbérleti jog kikötésével, fényképezés és kiskereskedelmi tevékenység céljára 70.866,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett.

A bérlő 2020. június 19. napján 260.500,- Ft összeget az Önkormányzat részére megfizetett, mely összeg óvadékként jelenleg is rendelkezésre áll.

A helyiségbérleti szerződésben a bérlemény helyrajzi száma és alapterülete tévesen került rögzítésre, ezért a felek a helyiségbérleti szerződést 2021. december 22-én módosították és egységes szerkezetbe foglalták, amely szerződésmódosítás már nem tartalmazta a helyiségbérleti szerződés egyoldalú nyilatkozattal további 5 évre történő meghosszabbításának jogát.

A bérlő kérelmére a Polgármester 2021. május 20-án engedélyezte a bérlő tevékenységi körének kiegészítését, a bérlemény - szerződésben szereplő fényképezés és kiskereskedelmi tevékenység mellett - laptop értékesítés és szerviz tevékenység céljára történő használatát.

A bérlő képviselője 2021. szeptember 20. napján kérelmet nyújtott be a bérlemény 18 m² alapterületű részének az IT Shop Kft. részére történő albérletbe adása iránt és csatolta a közöttük létrejött bérleti szerződést. Az Önkormányzat a BDV/11564-5/2021. ügyiratszám alatt 2021. december 22. napján bérbeadói hozzájárulását adta az albérletbe adáshoz laptop értékesítés és szervizelési szolgáltatás kereskedelmi tevékenység céljára 2025. szeptember 23. napjáig terjedő határozott időre.

A bérlő képviselője 2023. január 9. napján e-mail útján bejelentette, hogy az IT Shop Kft-vel kötött albérleti szerződése 2022. október 31-én megszűnt, az albérló az üzlethelyiségből kiköltözött, egyúttal nyilatkozott, hogy Koncz Melinda és Vankó Erika kisadózókkal albérleti megállapodást kötött a bérlemény 18m²-nyi részére 2 év határozott időtartamra, fodrászat, illetve kéz- és lábápolás tevékenységre, melyhez kérte az Önkormányzat jóváhagyását. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága az 59/2023. (III. 16.) MTB határozatával hozzájárult a bérlemény 18 m² területű részének albérletbe adásához 2025. január 26. napjáig terjedő határozott időtartamra fodrászat, illetve kéz- és lábápolási tevékenység céljára.

A bérlő képviselője 2025. április 13. napján kérte a bérleti szerződés további öt év határozott időtartammal történő meghosszabbítását.

A bérlő képviselője kérésre akként nyilatkozott, hogy a 2025. január 26. napján lejárt albérleti szerződést szeretné meghosszabbítani ugyanazon albérlőkkel, erre a kérelmét későbbiekben nyújtja be. A bérleményben jelenleg a nyomtató- és fénymásoló gépek cseréje folyik, modernebb, kompaktabb gépeket kíván június elejétől a bérleményben elhelyezni. A bérleményben lévő mellékmérő vízőrára jelenleg közüzemi szerződéssel nem rendelkezik, de vállalja, hogy a helyiségbérleti szerződés megkötését követő 60 napon belül megköti a közüzemi szolgáltatási szerződést a vízművekkel.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ) 2025. május 21. napján 2020.01.26. és 2025.05.06. közötti időszakra kiszámlázta a bérlő részére a bérlemény mellékvízmérője szerinti fogyasztás alapján kiszámított mindösszesen 466.899,- Ft + ÁFA összegű víz- és csatornadíjat, melyet a bérlő maradéktalanul megfizetett.

A bérlő képviselője hiánypótlásként benyújtotta az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2025. június 16-án kelt igazolását arról, hogy a bérlőnek a helyiségre a közüzemi szolgáltató felé díjtartozása nem áll fenn.

A GAMESZ munkatársai 2025. június 18. napján a helyiségben bérleményellenőrzést tartottak, melynek során rögzítették, hogy a bérlemény rendben tartott, a helyiségben nyomtatás, fénymásolás, laminálás, valamint fodrászat, pedikűr, manikűr tevékenység zajlik.

A bérlő képviselője 2025. július 11. napján ismételten bejelentette a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti igényét. Kérelmében vállalkozását kívánta bemutatni, a jelenlegi tevékenységét és a jövőbeni terveit. Előadta, hogy cége 6 éve működik sikeresen a fényképészet területén. Szolgáltatásaik között szerepel fényképészeti szolgáltatások nyújtása, fotókidolgozás, nyomtatás, fénymásolás, valamint ezekhez kapcsolódó egyéb tevékenység. Folyamatosan fejlesztik technikai felszerelésüket, így az üzlethelyiségben új, korszerű eszközök kerültek beüzemelésre, melyek nemcsak a szolgáltatások színvonalát emelik, hanem az oktatási tevékenységet is támogatják. Nagy örömeikre szolgál, hogy több éve aktívan részt vesznek a szakképzésben is. Oktatóhelyként működnek együtt a Budapesti SZC Kreatív Szakképző Iskolával, ahol a kreatív fotográfus szakmai gyakorlati képzését biztosítják tanulóik számára. A gyakorlati oktatás során a résztvevők ingyenesen vehetnek részt a képzésben és szakképzési munkabért (ösztöndíjat) is kapnak. A gyakorlati oktatás jellemzően késő délutáni-, esti időpontban - 17.00-20.00 óra között - történik, így az nem zavarja az üzlethelyiség napi működését

vagy a környék lakóit. A szerződés hosszabbítás kapcsán kéri, hogy lehetőség szerint a szerződésben a tevékenységi kör oktatási tevékenységgel bővüljön.

Előadta továbbá, hogy továbbra is szeretnék az üzlet egy részét a korábbi önkormányzati hozzájárulás szerint albérletbe adni, melyhez kérte az Önkormányzat hozzájárulását.

Az Önkormányzat a BDV/14991-3/2025 ügyiratszám alatt bérbeadói hozzájárulást adott ahhoz, hogy a bérlő a bérlemény 18 m² alapterületű részét Koncz Melinda kisadózó és Vankó Erika kisadózó részére albérletbe adja fodrászat, illetve kéz- és lábápolási tevékenység céljára 2025. szeptember 23. napjáig terjedő határozott időtartamra a bérbeadói hozzájárulásban meghatározott feltételekkel. A bérlő képviselője az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 79. § (2) bekezdés d) pontjában előírtak teljesítésére az albérleti megállapodás eredeti példányát 2025. július 24-én bemutatta.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársai 2025. szeptember 11. napján rendkívüli bérleményellenőrzést tartottak, amelynek során rögzítették, hogy a helyiség földszinti vendégterében fénymásolás, valamint fodrászat tevékenység, a galérián manikűr és irodai tevékenység zajlik.

A bérlő képviselője 2025. szeptember 18. napján benyújtott beadványában nyilatkozott arról, hogy vállalják, hogy az albérlők a helyiségből kiköltöznek, abban a szerződés meghosszabbítása esetén két felnőttképzési szakma – kreatív fotográfus, mozgókép- és animációkészítő – oktatását tervezik délutáni, kora esti nyitvatartással.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2025. november 03-án kelt igazolása szerint a helyiségre 2025. október 31. nappal díjtartozás nem áll fenn.

A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki határozott idejű bérleti szerződés alapján a helyiség bérlője, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti - és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj tartozása nincs.

A Lakásrendelet 76. § (1) és (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő 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 Fő utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 53.486,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 1.444.122,- Ft + ÁFA/év, azaz 120.344,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 152.837,- Ft/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi bérleti díj 96.275,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 122.269,- Ft/hó.
A közös költség összege 6.615,- Ft/hó.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár el.
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 Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (....) GJB határozata

a 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. 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 c) pontja és a 67. § (1) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a ProOneCopy Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ProOneCopy Kft., Cg.01-09-348441, székhely: 1011 Budapest, Fő utca 42. földszint 2., adószám: 27083170-2-41, képviseli: Szinnay Zsolt ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14139/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti, 27 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, galériázott (15 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2025. szeptember 24. napjától 2030. szeptember 23. napjáig terjedő 5 év határozott időre bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: fényképészet és kiskereskedelmi tevékenység, valamint ehhez kapcsolódó irodai- és oktatási tevékenység.

A helyiségbérleti díj havi összege 96.275,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 122.269,- Ft/hó.

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 ProOneCopy Kft. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget.
A közüzemi díjakat a ProOneCopy Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A ProOneCopy Kft. köteles a helyiségben lévő víz- és csatorna közüzemi szolgáltatóval a helyiségbérleti szerződés megkötését követő legkésőbb 60 napon belül közvetlenül közüzemi szerződést kötni, és ennek megtörténtét igazolni, mely bérleti kötelezettséget a bérleti szerződésben rögzíteni szükséges.

A ProOneCopy Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 30 napnál nem régebbi igazolását arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozás nem áll fenn, valamint a megfizetett 260.500,- Ft összegű óvadékot a háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű 366.807,- Ft összegre kiegészíteni.

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

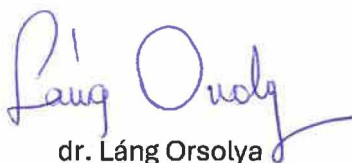
A ProOneCopy Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2025. december 19. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A közjegyzői okirat költségét a ProOneCopy Kft. viseli.

Határidő: 2025. december 31.

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. november „7.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. november „7.”