



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. február 3-i rendkívüli ülésére

a 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti helyiségben

végzett tevékenység kiegészítése 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, galériázott (+ 15 m²), üzlethelyiség megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség).

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 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 bérbeadási hozzájárulását adta az albérletbe adáshoz laptop értékesítés és szervizelési szolgáltatás kereskedelmi tevékenység céljára 2025. szeptember 23. napjáig terjedő határozott időre.

A bérelő képviselője 2023. január 9. napján e-mail útján bejelentette, hogy az IT Shop Kft.-vel kötött albérleti szerződése 2022. október 31-én megszűnt, az albérelő az üzlethelyiségből kiköltözött, egyúttal nyilatkozott, hogy Konkz Melinda és Vankó Erika kisadózókkal albérleti megállapodást kötött a bérlemény 18 m²-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 alapterületű részének albérletbe adásához 2025. január 26. napjáig terjedő határozott időtartamra fodrászat, illetve kéz- és lábápolási tevékenység céljára. A határozott idő lejártával a bérelő ismételtén kérte a helyiség egy részének albérletbe adását Konkz Melinda és Vankó Erika albérlők részére fodrászat, illetve kéz- és lábápolási tevékenység végzésére, melyhez az Önkormányzat a BDV/14991-3/2025 ügyiratszámú nyilatkozattal bérbeadói hozzájárulást adott 2025. július 17. napjával 2025. szeptember 23. napjáig terjedő határozott időtartamra, a hozzájárulásban meghatározott feltételekkel.

A bérelő képviselője a helyiségbérleti szerződés lejártát megelőzően kérte annak meghosszabbítását. A Tisztelt Bizottság a 314/2025. (XI. 12.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérelő a helyiségre 2025. szeptember 24. napjától 2030. szeptember 23. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a határozatban foglalt feltételekkel és azzal, hogy a helyiségben folytatott tevékenység fényképészet és kiskereskedelmi tevékenység, valamint ehhez kapcsolódó irodai- és oktatási tevékenység.

A bérelő a helyiségbérleti szerződést 2025. december 1-jén megkötötte, 2025. december 2-án vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

A bérelő képviselője 2025. december 10. napján kérelmet nyújtott be a helyiség egy részének albérletbe adása iránt szépségápolási szolgáltatás nyújtására és a hatályos helyiségbérleti szerződés ezen tevékenységgel történő kiegészítésére. Indokolásul előadta, hogy az üzlethelyiségben folytatott tevékenységi kör bővítésének célja az üzlethelyiség kihasználtságának optimalizálása, valamint a helyi lakosság igényeire reagáló, szélesebb körű szolgáltatási portfólió kialakítása. A szolgáltatások együttese nem zavarja egymás működését, a párhuzamos működés ugyanakkor hozzájárul az üzlet fenntarthatóbb gazdálkodásához és a helyiség rendeltetésszerű, folyamatos használatához.

Az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az elektronikus cégeljárásban közreműködő szolgálat nyilvántartása szerint a bérelő tevékenységi körébe tartozik „fodrászat, borbélyszolgáltatás”, valamint „szépségápolás” tevékenység.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 79. § (1)-(2) bekezdése alapján az Önkormányzat a BDV/1499-11/2025 ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozattal hozzájárult a helyiség egy részének fodrászat, illetve kéz- és lábápolási tevékenység céljára 2030. szeptember 23. napjáig történő albérletbe adásához a bérbeadói hozzájárulásban foglalt feltételekkel.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyongkezelő Kft. által 2026. január 26. napján kiállított igazolás szerint a helyiségre 2026. január 31. nappal tartozás nem áll fenn.

A Lakásrendelet 63. § (2) bekezdése alapján a helyiségek bérbeadásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság (Bérbeadói jogok gyakorlója) dönt. A Lakásrendelet 64. § (3) bekezdése értelmében a Bérbeadói jogok gyakorlója határozza meg a helyiségben végezhető tevékenységet, amely kereskedelmi, szolgáltató, ipari, irodai, raktározási, gépkocsi-tárolási és közösségi cél lehet, valamint a bérlő kérelmére engedélyezi a tevékenység bérleti jogviszony alatti megváltoztatását.

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

.../2026. (.....) GJB határozata

a 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti helyiségben végzett tevékenység kiegészítése 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) 64. § (3) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

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) bérlő 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. december 1-jén kötött és 2025. december 2-án hatályba lépett helyiségbérleti szerződés 2.2. pontjának első mondatát módosítsa oly módon, hogy a helyiségben végzett tevékenység: fényképészet és kiskereskedelmi tevékenység, valamint ehhez kapcsolódó irodai- és oktatási tevékenység, továbbá fodrászat, kéz- és lábápolási tevékenység.

A ProOneCopy Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés módosítást 2026. március 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződés módosításban 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: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Lang Orsolya

vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea

gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2026. január 30.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2026. január 30.