

**Sürgősségi előterjesztés**  
**a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testület**

**2023. december 7.-i ülésére**

**az „Asztalka Cukrászda kérelméről” tárgyú interpellációra adott válaszban foglaltak kivizsgálásáról.**

Az ülés formája: nyilvános

Tárgyalja: Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

Elfogadáshoz szükséges többség: Egyszerű többség

Előterjesztő: Timár Gyula

**1.-Előterjesztés**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. november 9.-i ülésére Fazekas Csilla képviselő a következő interpellációt nyújtotta be a polgármesterhez az Asztalka Cukrászda kérelméről.

„Az ASZTALKA Cukrászda 10 éve működik az I. kerületben, a tabáni Döbrentei utcában. Lelkes Virág tulajdonos szívvel lélekkel készíti az édességeket, és fogadja a vendégeket. Az önkormányzati helyiség bérleti szerződését rendszerint öt évente hosszabbítják. A számlákat mindig hiánytalanul rendezték, tartozásunk nincs az önkormányzat felé. Idén augusztusban értesítette a cukrászdát az önkormányzat egyik munkatársa arról, hogy májusban lejárt a bérleti szerződésük. Egy jól működő önkormányzatnál még a lejárat előtt megkeresnék a bérlőket, és egyeztetnék, tervezik-e a folytatást. Korábban is ez volt a gyakorlat. Mivel a cukrászda május után is folyamatosan kapta a számlákat, hivatkozva a korábbi szerződés számára, fel sem tűnhetett, hogy lejárt a szerződés, valamint a tulajdonos abban az időben kemoterápiás kezelés alatt állt a daganatos betegsége miatt.

Később megkereste a cukrászdát az önkormányzat egy másik kollégája, hogy tájékoztassa őket, hogy a bérleti díj 150 %-kal emelkedik a korábbihoz képest. Bár ez az eljárás minimum kérdéseket vet fel, beadták a kérelmet a hosszabbításra, hiszen tevékenységüket folytatni szeretnék. Csatoltak egy méltányossági kérelmet is, a bérleti díj mérséklését illetően a tulajdonos súlyos betegségére hivatkozva. Válaszként tényként közölték az emelt összegű bérleti díjat, ráadásul a jogcím nélküli használatért is magas díjat szabtak ki a cukrászdára, amit egyszerűen képtelen kigazdálkodni.

Megdöbbenő és elszomorító, hogy polgármester asszony teljesen figyelmen kívül hagyta a súlyos, daganatos beteg tulajdonos méltányossági kérelmét, ráadásul segítség helyett több milliós büntetést szabott ki a cukrászdára. Nem csak érzéketlenségéről tett tanúbizonyságot, hanem arról is, hogy ismét visszaél a hatalmával, hiszen Lelkes Virág méltányossági kérelméről a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságnak kellett volna döntenie.

Tisztelt Polgármester Asszony! Miért nem került a kérelem a bizottság elé? Miért szeretné elérni egy olyan cukrászda bezárását, amely sok éve működik az I. kerületiek örömeire, nagyon népszerű, értéket és közösséget teremt?”

Az interpellációra polgármester a következő választ adta.

Szeretné előre jelezni, hogy a válasza hosszú lesz, mivel a kerületieknek joguk van tudni a tényeket ezzel az ügygel kapcsolatban - és egyébként is javasolja, hogy maradjanak a tények talaján ebben az

ügyben. Rögtön az elején összegezni szeretné, hogy a Polgármesteri Hivatal a lakásrendelet szerinti rendelkezéseknek megfelelően járt el, és semmiféle döntést nem hozott, tehát tényszerűen nem született semmiféle döntés a hivatal részéről ebben az ügyben, nem is születhetett döntés. Egy döntés előkészítésének a folyamatában vannak, és biztos benne - hiszen mindig így szokott lenni -, hogy a jogszabályoknak megfelelő méltányos döntés kerül előkészítésre és fog születni.

A tények részletesen az alábbiak. A Döbrentei utca 15. szám alatti 45 m<sup>2</sup>-es alapterületű helyiség bérleti szerződése közjegyzői okiratba foglaltan 2013. április 30. napján került megkötésre. A bérlő 2018. március 13-án kérelmet nyújtott be, melyet követően - előbérleti joga alapján - a szerződés 2023. május 1. napjáig meghosszabbításra került. Az övezeti besorolás szerinti bérleti díj rendezésére ekkor nem került sor. Az Asztalka Kft. bérleti jogviszonyának időtartama alatt annak meghosszabbítása iránt kérelmet nem nyújtott be, így 2023. május 2. napjától a helyiség jogcím nélküli használója, mely következményt a közjegyzői okiratba foglalt helyiségbérleti szerződés is tartalmaz, és amelyről az önkormányzat a Kft.-t értesítette.

Az Asztalka Kft. képviselője 2023. szeptember 4-én bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtott be, lejárt jogviszony meghosszabbítására azonban jogszabályi lehetőség nincs. Így az önkormányzat tájékoztatta a Kft.-t, hogy bérleti jogviszonya lejárt, a helyiség jogcím nélküli használójává vált, kérelmet a bérleti jogviszony rendezése érdekében nyújthat be a lakásrendelet alapján, mely szerint a jogcím nélküli helyiség használóval legfeljebb 2 éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés, és amely kérelemről a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A Kft. képviselője tájékoztatást kapott arról is, hogy a bérleti jogviszony rendezése esetén a bérleti díj az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 2017. évi képviselő-testületi határozatok alapján számítva 171.051 Ft + Áfa havonta. Az önkormányzat tájékoztatta továbbá a volt bérlőt a lakásrendeletnek a jogcím nélküli használat esetén fizetendő helyiség használati díjjal kapcsolatos szabályairól is, és felhívta arra, hogy amennyiben bérleti jogviszonyát rendezni kívánja, úgy erre vonatkozó kérelmét 15 napon belül benyújtani szíveskedjen.

A bérlő képviselője 2023. október 16-án nyújtotta be kérelmét, melyben kérte, hogy az önkormányzat méltányossági alapon tekintsen el a bérleti szerződés lejáratából eredő jogkövetkezményektől, majd október 26-án jogi képviselője útján terjesztett elő egyezségi kérelmet, mely szerint ügyfele arra nem tart igényt, hogy ezt a bérleti jogviszony folytatásának tekintse az önkormányzat, és a bérlet tartalmát vagy a bérleti díjat is az eredeti feltételek szerint határozza meg a továbbiakban. Azt kéri, hogy a méltányosság jegyében az új bérleti szerződés megkötéséig a helyiséghasználati díj a helyiség bérleti díjjal egyező összegben kerüljön megállapításra, és annak emelésére a fokozatosság elvének betartása mellett kerüljön sor. A kérelem előterjesztésére a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi bizottság soron következő decemberi ülésére került volna sor, azonban Timár Gyula elnök úr október 26-án 16 óra 22 perckor sürgősségi előterjesztést nyújtott be a bizottság október 27-én megtartott rendkívüli ülésére. Ez az előterjesztés a jogi képviselő levelét nem tartalmazza, az előterjesztés benyújtását követően érkezett.

A bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt kivétel nélkül minden esetben a bérlőnek kell kérelmet benyújtania. A Polgármesteri Hivatal munkatársai egyetlen esetben sem mennek ki egyetlen bérlőhöz sem; a szerződés meghosszabbításának egyeztetése érdekében nem történik ilyesmi.

Az Asztalka Kft. a 2018. évben lejárató bérleti szerződése meghosszabbítását a lejárat előtt 2 hónappal, szabályos kérelem benyújtásával igényelte. A Polgármesteri Hivatal az Asztalka Kft. bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmét nem utasította el, mint ahogyan azt bármely más kérelmező

esetében sem teszi. A kérelmek a lakásrendeletben előírt hatáskörrel rendelkező bizottsághoz vagy közvetlenül a képviselő-testülethez kerülnek előterjesztésre azt követően, hogy egy adott kérelem jogszerű elbírálásához szükséges információk és dokumentumok rendelkezésre állnak.

Jelen esetben tekintettel arra, hogy a határozott idő lejártával az Asztalka Kft. bérleti jogviszonya megszűnt, és a megszűnt bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg, a volt bérlő tájékoztatást kapott a jogszabályi rendelkezésekről bérleti jogviszonyának az önkormányzat képviselő-testülete hatályos rendeletében foglaltak szerinti lehetséges rendezéséről és annak feltételeiről – épp úgy, mint minden más volt bérlő, aki elmulasztotta a meghosszabbítás iránti kérelmét határidőben beterjeszteni. Az Asztalka Kft.-vel szemben sem korábban, sem most semmiféle bírság vagy büntetés kiszabására nem került sor, a jelenleg fizetendő havi díj összege változatlanul 75.191 Ft + Áfa havonta.

A fentieket összegezve a Polgármesteri Hivatal a lakásrendelet és a helyiségbérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően járt el, e rendelkezésekről tájékoztatta az Asztalka Kft.-t, és kérte fel a bérleti jogviszony rendezése iránti kérelem benyújtására, melynek megtörténtét követően kerülhetett volna sor a bizottsági előterjesztés előkészítésére.

Kéri a válasza szíves elfogadását.

Fazekas Csilla, képviselő viszontválaszában elmondta: tény az, hogy polgármester asszonyék 6 hónapig nem csináltak semmit. Nem tudja, hogy milyen hivatali működés az, ahol hónapokkal a szerződés lejártá után értesítik a bérlőt, hogy emelkedik a bérleti díj és egyébként jogcím nélkül használják a helyiséget. Egyébként jól tudják azt is, hogy van egy másik olyan kerületi cukrászda, amit egyébként egyszer sem bírságoltak meg, pedig hónapokig használták az önkormányzati helyiséget, sőt a közterületet, a teraszt is szerződés és engedély nélkül. És az is tény, hogy polgármester asszony úgy tájékoztatta az Asztalka Cukrászda ügyvezetőjét, hogy az illetékes bizottság nem tárgyalta a kérelmét. Éppen ezért nem tudja elfogadni a választ.

Miután sem a képviselő, sem a képviselő-testület nem fogadta el az interpellációra adott választ, a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. november 9.-i ülésén a 719/2023.(IX.9.) önkormányzati határozatával a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot jelölte ki a Fazekas Csilla képviselő, „Asztalka Cukrászda kérelméről” tárgyú interpellációra adott válaszban foglaltak kivizsgálására.

A Műemlékvédelmi és tulajdonosi Bizottság a 2023. december 4.-i ülésén megtárgyalta az ügyet és a következő határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága .. /2023. (XII.4.) MTB számú határozata a „Asztalka Cukrászda kérelméről” tárgyú interpellációra adott válaszban foglaltak kivizsgálásáról.

1. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy

A polgármester szándékosan kitért a konkrét válaszadás elől, nem válaszolt a fő kérdésre, hogy miért nem került az ügy a MTB elé 7 hónap alatt.

A polgármester nagyfokú szociális érzéketlenségéről tesz tanúbizonyságot az a tény, hogy válaszában egy szó erejéig sem tesz említést az ügyvezető egészségi állapota miatti akadályoztatottságáról, amely igazolás kimenti őt a mulasztás alól.

A polgármester – hatalmával visszaélve – a szakbizottság helyett a hivatal ügyintézőin keresztül hozta meg döntéseit.

Az eset rámutat arra, hogy milyen hiányosságok vannak a polgármester irányítása alatt álló hivatal működésében.

2. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága szükségesnek tartja, hogy a lakás- és helyiség bérleti szerződések lejárta előtt a bérlők tájékoztatást kapjanak e tényről.

3. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága felkéri a bizottság elnökét, hogy a kivizsgálás eredményéről számoljon be a képviselő-testület 2023. december 7.-i rendes ülésén.

Határidő: 2023. december 5. 12 óra.

Felelős: Bizottsági elnök

Végrehajtásért felelős: Bizottsági elnök

Tájékoztatam a Képviselő-testületet, hogy jelen döntésnek nincs költségvetési vonzata.

A sürgősség oka: 2023. december 4.-i ülésén foglalkozott a MTB a vizsgálattal, a beszámolási határidő pedig az ezt követő rendes képviselő-testületi ülés.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

## **2. Döntési Javaslat.**

I. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (XII.7.) számú határozata az „Asztalka Cukrászda kérelméről” tárgyú interpellációra adott válaszban foglaltak kivizsgálásáról.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elfogadja az „Asztalka Cukrászda kérelméről” tárgyú interpellációra adott válaszban foglaltak kivizsgálásáról szóló Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság beszámolóját.

II. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (XII.7.) számú határozata a lakás - és helyiség bérleti szerződések lejárta előtti bérlői tájékoztatásról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy lakás- és a helyiségek bérlőit a bérleti szerződés lejárata előtt három hónappal tájékoztatni kell a lejárta időpontjáról.

Határidő: 2024. január 1.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: GAMESZ Igazgatója