



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3135
kata.bedo@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. szeptember 24.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a 1042 Budapest, József Attila utca 60. fsz. Ü/7. szám alatti ingatlanban a „Központ Bisztró” vendéglátóhelyként üzemelő üzlethelyiségre vonatkozó 10 évre kötendő bérleti szerződés megkötésére
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető
Előterjesztés egyeztetve:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető Hock Zoltán vezérigazgató, UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

A **Központ Gasztró Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1042 Budapest, József Attila utca 60 fsz. 7. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-176887, adószám: 24678014-2-41, képviseli: Galajda Péter ügyvezető, a továbbiakban: Társaság), mint bérlő, valamint az **UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., cégjegyzékszám: 01-10-042083, adószám: 10804001-4-41, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató, a továbbiakban: UV Zrt.), mint bérbeadó **között** a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, 1042 Budapest, József Attila utca 60. fsz. Ü/7. (HRSZ: 70298/A/8, 168 m² a továbbiakban: **Központ Bisztró**) szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre **2023. november 1. napjától 2028. október 31. napjáig tartó időtartamra határozott idejű bérleti szerződés került megkötésre**. A havi bérleti díj összege jelenleg 418 118,-Ft +Áfa/hó. A bérlőnek nincs elmaradt fizetési kötelezettsége, és a bérleti szerződés időtartama alatt sem volt tartozása. A 2016. óta működő vendéglátóhely Újpest közösségének kedvelt találkozási pontja lett.

Bérlő képviselője bejelentette, hogy a Társaságnál tulajdonosváltás van előkészületben. Az új tulajdonos fejlesztéseket tervez eszközölni az üzlethelyiségben. A tervezett fejlesztés az alábbiakat foglalná magában:

Központ Bisztró fejlesztési terve: Újpest vezető brunch- és kávéházi találkozóhelyévé kíván válni, amely által egy egész napos vendéglátóhelyként kíván üzemelni reggeltől késő délutánig. A belső térben falak festése, természetes falburkolatok használata, dekoratív csempe és burkolati elemek beépítése valósulna meg. Több zónára tagolt szabályozható nappali és esti hangulatvilágítás kiépítése történne meg vintage és ipari stílusú világítótestek felszerelésével. Kényelmesebb ülőbútorok, közösségi és privát asztalok beszerzésére kerülne sor. Konyhatechnika fejlesztése, ipari sütők és hűtők telepítése történne meg, barista kávépult készítése, prémium kávé- és ital előkészítő gépekkel. Dekorációban brunch tematikájú falgrafikák és Újpestre utaló fotók, valamint posztolható vizuális elemek megjelenítése történne. Kültéri bútorok, árnyékolás, növényzet és világítás beszerzése is megvalósulna.

A tervezett beruházás becsült értéke 16,5 millió Ft.

A tulajdonosváltás egyik feltétele, hogy a bérlő hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkezzen az üzlethelyiségre.

Bérlő az elvégezni kívánt jelentős értékű eszközfejlesztés és berendezés tervezett korszerűsítési munkálatainak megtérülésének céljából bérbeadó UV Zrt.-nél kezdeményezte a határozott idejű bérleti szerződés 10 éves időtartamra történő megkötésére vonatkozó szándékát. Bérlő fejlesztési célja, hogy az Újpest központjának közkedvelt helyén megújult étteremmel a kerületi lakosság megelégedésére minél korszerűbb és rendezettebb vendéglátóhelyen tudjon szolgáltatást nyújtani.

A bérlő részére a munkálatok során felmerülő költségei a bérleti díj összegéből NEM kerülnek jóváírásra.

Bérlő célja, hogy az újpesti lakosság által közkedvelt vendéglátóhelyisége továbbra is működjön és az étterembe betérő vendégek továbbra is magas színvonalú vendéglátóhelyiségben tudják igénybe venni az éttermi szolgáltatást.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 7. § (1)–(2), (2a) és (3) bekezdései alapján:

„(1) A határozott idejű bérleti jogviszony időtartama - a (2) és (2a) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - legfeljebb öt év lehet.

(2) A 6. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetében a határozott idejű bérleti jogviszony időtartama öt évnél hosszabb, de legfeljebb tíz éves időtartamban is meghatározható. Ebben az esetben megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit.

(2a) A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően más esetekben is hozzájárulhat öt évnél hosszabb határozott idejű bérleti jogviszony létrehozásához.

(3) A bérleti jogviszony időtartama - a felek erre irányuló közös megegyezése esetében - a jelen rendeletben meghatározott feltételek fennállása, illetve teljesítése esetében több alkalommal is meghosszabbítható.”

A fentiekre hivatkozással, valamint tekintettel a megemelt bérleti díjra és a bérlő által elvégzendő fejlesztések több éves megtérülési idejére javasolom a Tisztelt Bizottságnak 2025. október 1. napjától 2035. szeptember 30. napjáig tartó 10 éves időtartamra engedélyezni a határozott idejű bérleti szerződés megkötését (a jelenleg hatályos bérleti szerződés ezzel egyidejűleg történő megszüntetésével).

A Rendelet 23. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakra tekintettel, valamint figyelembe véve az üzlethelyiség központi elhelyezkedését és a bérlő által folytatott tevékenységet az irányadó kezdő bérleti díj a helyiségekre egységesen 3 000,-Ft/m² + Áfa/hó összegben kerülne meghatározásra. Ennek megfelelően a hosszútávú 10 éves bérleti szerződés 504 000,- Ft + Áfa/hó kezdő bérleti díjon kerülne megkötésre, azzal, hogy Bérbeadó a bérleti díjat a bérleti jogviszony fennállása alatt évente egyszer, április 1-jei időponttal az előző évi fogyasztói árindex növekedésének megfelelően egyoldalúan megemelheti, a tárgyév január 1. napjára visszamenőleges hatállyal. A bérleti díj az 5. évben a kezdő bérleti díjhoz viszonyítva automatikusan 10%-kal tehát 300,-Ft/m² + Áfa/hó összeggel emelkedik. Ebben az évben nincs inflációkövető emelés.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 1. táblázat 4. sora alapján a jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

A határozati javaslat elfogadása **egyszerű többséget** igényel.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának/2025. (....) határozata a 1042 Budapest, József Attila utca 60. fsz. Ü/7. szám alatti ingatlanban a „Központ Bisztró” vendéglátóhelyként üzemelő üzlethelyiségre vonatkozó 10 évre kötendő bérleti szerződés megkötéséről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy

- a) hozzájárul a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonában lévő, 1042 Budapest, József Attila utca 60. fsz. Ü/7. szám alatt „Központ Bistró” vendéglátóhelyként üzemelő üzlethelyiségnek a **Központ Gasztró Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1042 Budapest, József Attila utca 60 fsz. 7. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-176887, adószám: 24678014-2-41, jelenleg képviseli: Galajda Péter ügyvezető) **részére 2025. október 1. napjától 2035. szeptember 30. napjáig tartó 10 éves időtartamra történő bérleti szerződés megkötéséhez** és a hatályos bérleti szerződés 2025. szeptember 30. napján történő megszüntetéséhez;
- b) a vendéglátóhelyként üzemelő nem lakáscélú helyiségek kezdő bérleti díját $3\,000,-\text{Ft/m}^2 + \text{ÁFA/hó}$ összegben állapítja meg azokkal a feltételekkel, hogy Bérbeadó a bérleti díjat a bérleti jogviszony fennállása alatt évente egyszer, április 1-jei időponttal az előző évi fogyasztói árindex növekedésének megfelelően egyoldalúan megemelheti, a tárgyév január 1. napjára visszamenőleges hatállyal, továbbá a bérleti díj az 5. évben a kezdő bérleti díjhoz viszonyítva automatikusan 10%-kal tehát $300,-\text{Ft/m}^2 + \text{ÁFA/hó}$ összeggel emelkedik, azzal, hogy ebben az évben nincs infláció követő emelés;
- c) felhatalmazza az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., adószám: 10804001-4-4; cégjegyzékszám: 01-10-042083, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató, továbbiakban: UV Zrt.) az a) pont szerinti bérleti szerződés megkötésére, a szerződéskötéshez szükséges egyéb jognyilatkozatok megtételére;
- d) felhatalmazza az UV Zrt. vezérigazgatóját, hogy a bérleti szerződésben meghatározza az elvégzendő munkák körét és elvégzésük határidejét, és elvégezze ennek megvalósulásának ellenőrzését.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján
 Határidő: azonnal

Budapest, 2025. szeptember 19.



Melléklet: Háttéranyagok az Alpolgármesteri Kabinet Titkárságán megtekinthetők.

