



Budapest Főváros IV. kerület Újpest
ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3202, Fax.: 231-31-99
borostyanzs@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

GAZDASÁGI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG

JEGYZŐKÖNYV

Készült a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2025. szeptember 24-én 16 óra 30 perckor a Polgármesteri Hivatal II. emeleti 61. számú tárgyalójában tartott üléséről.

Jelen vannak:

Bizottság részéről:	Rácz Norbert	bizottság elnöke
	Józsa Zolán	alelnök
	dr. Szabó Gábor	
	Farkas István	
	Szécsi Péter	
	dr. Kató Balázs	
	Gál Györgyné	
	Nyíri János	
	Tóth Péter	bizottsági tagok

Meghívottak részéről:

Bedő Katalin	alpolgármester
dr. Gácsi Anett Erzsébet	aljegyző
dr. Szentés Kinga	aljegyző
Juhász András	Gazdasági Főosztály főosztályvezető
dr. Kállai Zsuzsanna	Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető
Kormányosné Tóth Mária	Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető
Madarász Zsuzsanna	Lakásügyi Osztály, osztályvezető
Bauer Béla	képviselő

Rácz Norbert:

Tisztelettel köszönt mindenkit a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság ülésén, megállapítja, a Bizottság 9 fővel határozatképes, valamint, hogy mindenki bejelentkezett a szavazógépbe. Kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra teszi fel a napirendet a meghívó szerinti napirendi pontokkal.

78/2025. (IX. 24.) GB határozat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a mai napon az alábbi napirendi pontokat tárgyalja:

1. Javaslat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendeletének módosítására
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester
2. Javaslat az Újpesti Művészek Társasága Budapest IV. kerület, József Attila utca 14. (Attila utca 5.) szám alatti 55 m² alapterületű helyiségre vonatkozó kedvezményes bérleti díjának megállapítása iránti kérelem elbírálásáról
Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester

3. Javaslat a Magyar Cserkészszövetség Budapest IV. kerület, Petőfi u. 8. szám alatti légópince megnevezésű, 93,2 m² alapterületű helyiség kedvezményes bérleti díjának megállapítása iránti kérelem elbírálásáról
Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester
4. 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
5. Javaslat Deák Márta részére közterület-használati díj fizetésének kötelezettsége alóli egészben történő felmentésére
Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester
6. Egyebek
Szavazás: 9 igen (elfogadva)

1. **Javaslat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendeletének módosítására**
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester

Rácz Norbert:

Ismerteti a napirendi pont tárgyát, elmondja, nincs itt az előterjesztő, de kérdésre tudunk válaszolni, megadja a szót dr. Kató Balázs részére.

Dr. Kató Balázs:

Megköszöni a szót, és azt mondja, több észrevétele lenne, a politikai részét, meg a jogi aggályokat azt holnapra hagyja, ma inkább tartalmi, a bizottságra tartozó kérdésekkel foglalkozna. Ugye a módosítás egyrészt növeli a vételárat, ezzel egyetért, tehát evvel nincs gond, de azt írja, hogy egyösszegű fizetésnek minősül az is, hogyha 90 napon belül bankkölcsönből fizet. Ez egy életszerű történet, mert főleg most az Otthon Start Hitel miatt, de hát korábban is előfordult, hogy a bérlők hitelből fizettek. Ez a rendelkezés korábban is benne volt, csak 120 nap volt. A kérdése az lenne, hogy mi indokolta, hogy 90 napra lett lecsökkentve, illetőleg válasz várása nélkül javasolná, akár bizottsági módosító indítványként is, hogy emeljük vissza 120 napra. Ennek egyszerű az oka, aki foglalkozik ilyenekkel, ügyvédként, ingatlanosként, hitelközvetítőként, pontosan tudja, hogy a 90 napot általában lehet tartani, de igen gyakran nem. Ez nem feltétlenül a vevő hibája, hanem a bankok időnként olyan követelményeket szabnak utólag, hogy szerződést kell módosítani valamilyen oknál fogva - nagyon sok példát tudna ezzel kapcsolatba említeni - és kicsúsznak a 90 napból és nem tud fizetni a bank. Ráadásul nyilván az UV Zrt.-vel kell szerződést módosítani, ami picit nehezebb, mint mondjuk nála, ahol másnap bejönnek, megtörténik az aláírás, de a Vagyonkezelőben - és nem pejoratív értelemben mondja - ez egy hosszabb folyamat. Javasolja visszaállítani a 90 napot 120 napra, a Bizottságnak javasolja megfontolni, hogy ez egy bizottsági módosítás legyen. A másik kérdése az, hogy az egyösszegű fizetésnél egy teljesen jelképes engedményt ad a rendelet, ilyen 0,1 % meg fél %. Hát ez gyakorlatilag semmi, a törvény csak annyit mond, hogy engedményt kell adni, tehát akár lehet az 0,1 % is. Megkérdezi, mi indokolja azt, hogy ez ennyire jelképes legyen, hiszen alapvetően az Önkormányzatnak az lenne az érdeke, ha valaki már megvette egyszer részletekre, akkor az minél korábban kifizesse. Nos, 0,1 %-os engedmény az nem ösztönző. Eddig is az volt a gyakorlat, hogy eladásakor fizették ki a lakást. Megjegyz, miután nincs rajta az elidegenítési tilalom a jelzálog biztosítására, azt is megtehetik, hogy nem fizetik ki, aztán az új tulajdonos majd fizetgeti a részleteket. Nem tenne erre a javaslatot, csak újra megkérdezi, hogy mi indokolta, hogy ennyire jelképesre legyen ez a kedvezményösszeg lecsökkentve.

Rácz Norbert:

Megköszöni a kérdést, holnap a testületi ülésen Déri alpolgármester úr fog rá válaszolni. Egyéb kérdés nem lévén szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 79/2025. (IX.24.) határozata a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendelet elfogadására vonatkozó javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, és javasolja a Képviselő-testület számára, hogy alkossa meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1-3. mellékletét képező tartalommal.

Felelős: Polgármester
 Határidő: azonnal
 Szavazás: 7 igen, 2 tartózkodás (elfogadva)

2. Javaslat az Újpesti Művészek Társasága Budapest IV. kerület, József Attila utca 14. (Attila utca 5.) szám alatti 55 m² alapterületű helyiségre vonatkozó kedvezményes bérleti díjának megállapítása iránti kérelem elbírálásáról
Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester

Rácz Norbert

Ismerteti a napirendi pont tárgyát, majd előterjesztői kiegészítés nem lévén megadja a szót dr. Kató Balázs részére.

dr. Kató Balázs:

Előljáróban elmondja, támogatja a javaslatot, egy elvi jellegű észrevétele, kérdése lenne az előterjesztőhöz. Ugye valamikor nyáron volt egy csomag, a hasonló kedvezményekkel kapcsolatban, most megint jön, és Isten tudja, mikor fog jönni még ilyen jellegű előterjesztés. Korábban Alpolgármester Asszony elmondta, hogy számára ez egy új feladat, és pontosan ezért javasolná, hogy valamiféle zsinórmértéket kéne fölállítani a Bizottságnak, hogy kinek és milyen paraméterek mentén lehet kedvezményt kérni, illetőleg hogy milyen zsinórmértékek mentén lehet kedvezményt kapni. Kérné az előterjesztőt, hogy fontolja meg, hogy akár még idén egy erre vonatkozó javaslat érkezhetne a Bizottság elé, és nem csak helyiségekről van szó itt, hanem az UKK teremlételeiről is. Azt gondolja, hogy talán egy picit rendezettebbé kellene tenni a kedvezményes helyiség bérlet szabályait, egyfajta, a Bizottság által is elfogadott zsinórmérték mentén.

Rácz Norbert:

Megadja a szót Tóth Péter bizottsági tagnak.

Tóth Péter:

Elmondja, kiment személyesen megnézni ezeket a helyiségeket és azzal szembesült, hogy semmi nincs kiírva, sőt rá is kérdezett, hogy léteznek-e, és nem is tudtak róla. Annyit látott itt ebben a szóban forgó esetben is például, hogy az ajtó az le van cserélve, az ablakok le vannak festve, illetve az ablakokon rács van és nem lehet belátni, tehát valószínűleg tettek rá valami fóliát, de semmi nincs kiírva. A postaláda az tele volt szeméttel, és megkérdezett ott valakit, nem is tudtak róla, hogy ezek ott vannak, tehát nincsenek ott. Ez igaz a Petőfi utcára is, azt is megnézte, és ott sem látta semmi jelét annak, hogy a bérleményben tevékenység folyik.

Bedő Katalin:

Megköszöni szépen először is Kató képviselő úr észrevételét, javaslatával egyetért. Az UKK tekintetében már folynak ezek a munkálatok a díjak a megállapítása kapcsán, ez az üzleti tervnél is szóba jött, ezt figyelembe vettük, úgyhogy itt már kidolgozás alatt van, hogy hogyan fogjuk a termeket a jövőben majd hasznosítani. Elmondja, a civilek esetében is sűrűbben fogják a bérloket ellenőrizni, és amikor jövőre hozza be a Bizottság elé a civil csomagot, akkor más zsinórmérték szerint fogják megítélni a kedvezményes díjakat, és azt gondolja, hogy, hogy nem is lesz ennyi kedvezményes bérlet, pontosan ilyenekből kifolyólag. Tóth Péter hozzászólásával kapcsolatban azt mondja, hogy nagyon örül, hogy nem talált ott semmit, mert október elsejétől fognak bérleti szerződést kötni, és most erről döntünk egyébként, hogy kapjon-e

kedvezményes bérleti díjat. Tehát nyilván örül, hogy még nem költöztek be. Felújításra került egyébként a József Attila utcai ingatlan, úgyhogy ott a tevékenység októberben fog elkezdődni. A cserkészek tekintetében pedig úgy tudja, hogy használják rendszeresen az ifjú cserkészek ezt a kis pincehelyiséget, de majd a bérlemény-ellenőrzéskor ez is ki fog derülni. Egyelőre az ő elmondásuk szerint tud reagálni.

Rácz Norbert:

Egyéb hozzászólás vagy észrevétel nem lévén szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 80/2025. (IX.24.) határozata az Újpesti Művészek Társasága Budapest IV. kerület, József Attila utca 14. (Attila utca 5.) szám alatti 55 m² alapterületű helyiség kedvezményes bérleti díjának megállapítása iránti kérelem elbírálásáról

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

- a) hozzájárul az Újpesti Művészek Társasága (székhely: 1046 Budapest, Ugró Gyula utca 17. 3/20., nyilvántartási szám: 01-02-0008164, adószám: 18091791-1-41, képviselő: Szőnyi Krisztina Ilona elnök) által bérelt Budapest IV. kerület, József Attila utca 14. (Attila utca 5.) szám alatti 55 m²-es helyiség kedvezményes bérleti díjának **2025. október 1. napjától 2026. szeptember 30. napjáig** történő megállapításához;
- b) a helyiség bérleti díját 600,- Ft/m²/év + ÁFA összegben állapítja meg azokkal a feltételekkel, hogy a Bérlo a bérleti szerződés időtartama alatt is köteles megfizetni valamennyi közüzemi díjat és minden, a helyiség üzemeltetésével kapcsolatos egyéb költséget, valamint a helyiséget csak művészeti tevékenység folytatása és a tehetséges fiatalok oktatása céljára használhatja.
- c) az 1 évre megállapított kedvezményes bérleti díj megadásával az Újpesti Művészek Társasága az irányadó éves bérleti díj összegéhez képest 618 090,-Ft + Áfa kedvezményt kap.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Szavazás: 9 igen (elfogadva)

3. Javaslat a Magyar Cserkészszövetség Budapest IV. kerület, Petőfi u. 8. szám alatti légópince megnevezésű, 93,2 m² alapterületű helyiség kedvezményes bérleti díjának megállapítása iránti kérelem elbírálásáról

Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester

Rácz Norbert:

Ismerteti a napirendi pont tárgyát, majd kiegészítés, kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 81/2025. (IX.24.) határozata a Magyar Cserkészszövetség Budapest IV. kerület, Petőfi utca 8. szám alatti légópince megnevezésű, 93,2 m² alapterületű helyiség kedvezményes bérleti díjának megállapítása iránti kérelem elbírálásáról

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

- a) hozzájárul a Magyar Cserkészszövetség (székhelye: 1025 Budapest, Tömörkény utca 3/a.; nyilvántartási száma: 01-02-0000001; adószám: 19006705-2-41, képviseli: dr. Kovács Adorján elnök) által bérelt Budapest IV. kerület, 71793/0/3/25. helyrajzi számú, Petőfi utca 8. szám alatti légópince megnevezésű, 93,2 m² alapterületű helyiség kedvezményes bérleti díjának **2025. október 1. napjától 2026. szeptember 30. napjáig** történő megállapításához;

- b) a helyiség bérleti díját 600,- Ft/m²/év + ÁFA összegben állapítja meg azokkal a feltételekkel, hogy a Bérelő a bérleti szerződés időtartama alatt is köteles megfizetni valamennyi közüzemi díjat és minden, a helyiség üzemeltetésével kapcsolatos egyéb költséget, valamint a helyiséget csak az újpesti ifjúság részére új közösségi színtér létrehozása, összejövetelek megtartása, felszerelések, kellékek raktározása céljából használhatja,
- c) az 1 évre megállapított kedvezményes bérleti díj megadásával a Magyar Cserkészszövetség a piaci ár szerinti éves bérleti díj összegéhez képest 1 062 480,-Ft + Áfa kedvezményt kap.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján
 Határidő: azonnal
 Szavazás: 9 igen (elfogadva)

4. Javaslat a 1042 Budapest, József Attila utca 60. fsz. Ü/7. szám alatti ingatlanban a „Központ Bistró” vendéglátóhelyként üzemelő üzlethelyiségre vonatkozó 10 évre kötendő bérleti szerződés megkötésére
Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester

Rácz Norbert:

Ismerteti a napirendi pont tárgyát, majd megadja a szót az előterjesztőnek.

Bedő Katalin:

Úgy gondolja, hogy nem kell bemutatni senkinek a Központ Bistró elhelyezkedését, a működését, a minőségét. 2016 óta működik étteremként itt Újpesten, egy 168 négyzetméternyi területű ingatlanról van szó. Legutóbb 2023 novemberében kötött egy ötéves szerződés, ami 2028. október 31-én jár le. Megkeresték a Vagyonkezelőt, hogy a társaságnál előkészületben van egy tulajdonos váltás. Az új tulajdonos egy nagyobb értékű eszközfejlesztést kívánna végrehajtani, ez egy kávézó-, reggelizőhellyé alakulna át. A tervekben le van írva, hogy konyhatechnikai felszerelések, burkolati elemek, tulajdonképpen a belső bútorzatnak a kicserélése történne meg, mindennek az eszközfejlesztésnek a becsült értéke 16,5 millió forintba kerülne. A tulajdonos váltásnak az egyik feltétele egy hosszú távú bérleti szerződés megkötése lenne. Szeretnék 10 évre kötni ezt a bérleti szerződést, ezt természetesen a rendeletünk megengedi azzal, hogy erről a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak kell döntést hoznia. Fontos kiemelni, hogy ezen fejlesztések során felmerülő költségek, ezek nem kerülnek lelakásra, tehát nem kerülnek jóváírásra ezek az összegek, és 3000 Ft/m²/+áfa/hónap áron határozták meg az összeget, az irányadó bérleti díjat. Ez eddig 2490 Ft/m²/hó + áfa volt. Ez azt feltételezi, hogy ha a Bizottság megszavazza ezt a döntést, akkor egy új szerződést kötnék és október 1. napjával, az előző ötéves szerződés pedig közös megegyezéssel felmondásra kerül. Azt is el kell mondja, hogy a rezsit ilyenkor mindig vállalja a bérelő, hogy azt kifizeti és 5. évig ezzel a 3000 forinttal menne ez a szerződés. Természetesen, ahogy a rendelet meghatározza, minden év április elsejével a KSH fogyasztói árindex növekedésének megfelelően növekedne. Ez egészen 2030-ig így lenne és 2030-tól 2035-ig pedig 3300 forintra emelkedne, de nyilván itt piaci árak vannak, a Vagyonkezelő igazodik a piachoz, tehát ez a bérleti díj - egyeztetett Vezérigazgató úrral -, akár a 4000 forintot is elérhet majd a 10 év alatt, de az induló az 3000 forintban lenne megállapítva, és ehhez kéri a Bizottság döntését és jóváhagyását, és várja a kérdéseket, felvetéseket.

Rácz Norbert:

Megadja a szót Szécsi Péter képviselő úrnak.

Szécsi Péter:

Azt mondja, egy furcsa mondat ütötte meg a fülét, nevezetesen az, hogy nem kerül lelakásra a beruházás. Jól néznénk ki, ha egy konyhatechnikát kicserél a vállalkozó, és azt még le is akarná lakni, tehát, ha egy üzlethelyiségen kicseréli a portált, az azt mondja, hogy azt le lehet lakni, mert az az építményen történt beruházás, de ezt jó, hogy nem írja le. Tehát ez az egyik része, a másik az, hogy ezt a tízéves bérleti szerződést azért ketté bontaná, 5 plusz 5 évre, ezt egyébként így szokták csinálni. A 10 évhez nem annyira ragaszkodna, ezt a módosítást szeretném bevenni, ha lehetséges, mert ez így lenne a normális.

Rácz Norbert:

Azt mondja, akkor most nem ülnénk itt.

Szécsi Péter:

Rendben, de lehetne ezt 5 plusz 5-re kötni, aminek az a lényege, hogy az 5. év végén van lehetősége a Vagyonkezelőnek is módosítani az árakon és nem kényszerpályán maradni a 3000-rel, mikor akkor már lehet, hogy 4000-nek kéne 2030-ban lenni.

Rácz Norbert:

Megadja a szót Kató Balázsnak.

dr. Kató Balázs:

Először megkérdezné a Képviselő úrtól, hogy mit jelent az 5 plusz 5 év, mert az lenne a javaslat, akkor nem ülnénk itt. Másodszor ez nagyon jó, hogy ezt így szokták, de akkor miért nem tetszett elmondani a múlt gazdasági bizottsági ülésen, ahol egy ugyanilyen előterjesztés volt, ahol szintén megszavazta a Bizottság, tehát egyhangúlag Ön is, Képviselő úr, akkor érdekes módon ez nem volt probléma. Nem érti ezt, tudja, hogy naiv, hogy következetességet vár el mindenkitől, mert ő igyekszik az lenni, de valahogy ezt nem érti.

Bedő Katalin:

Mivel a tulajdonos váltás egyik feltétele a hosszú távú szerződés, a hosszú táv pedig nem az 5 év, hanem a 10 év egy ilyen bérlemény tekintetében, kéri a Bizottságot, hogy ezt a 10 évet legyen kedves támogatni, hogy létrejöhessen eleve a tulajdonos váltás, ami lehetővé teszi, hogy itt egy reggeliző létesülhessen a jövőben.

Rácz Norbert:

Megadja a szót Gál Györgyné bizottsági tagnak.

Gál Györgyné:

Azt mondja, ez úgy néz ki, mintha most a leendő bérlő diktálná itt a feltételeket, hogy ő ugyan átveszi, de csak így, meg úgy, meg amúgy, az Önkormányzat meg lohol utána, hogy jó, hát akkor vigye. Nem tudja, hogy másnak nem lehetne-e úgy bérbe adni, hogy nem ő diktálja a feltételeket.

Rácz Norbert:

Megadja a szót az előterjesztőnek.

Bedő Katalin:

Nem érzi, hogy az új bérlő diktálna, ezt tényként elmondták, hogy így tudják ezt az elképzelést megvalósítani. Egyébként nem az Önkormányzattal tárgyalt az új meg a régi tulajdonos, hanem az UV Zrt.-vel, ezt tényként írták, hogy akkor tudnak ilyen eszközfejlesztést véghez vinni, akkor tudnak belépni ebbe a cégbe, hogyha hosszú távú bérleti szerződést tud velük kötni a Vagyonkezelő, nem az Önkormányzat.

Rácz Norbert:

Kapcsolódva az eddig elhangzottakhoz azt mondja, Kató Balázs képviselő úr küldött egy e-mail-t, hogy holnap napirend előtt szeretne hozzászólni „Vagyongazdálkodási anomáliák Újpesten” témakörben. Miszerint: „Már hosszabb ideje nincs megfelelően vezetve az Önkormányzat vagyongazdálkodási ágazata. Sorozatosan szakszerűtlen és célszerűtlen előterjesztések, döntések születnek. Gyakran felmerül a jogszerűség kérdése is.” Annak örül, hogy a hanyagság, meg a hűtlen kezelés nem volt benne. Ezt a témát szeretné még egy kicsit körbejárni. Arról van szó, hogy jómaga is bérel üzlethelyiséget, valamint garázst. Tulajdonost akkor tudunk váltani például, amikor én visszaadom az üzlethelyiséget, utána az Önkormányzat megpályáztatja és utána a versenyliciten valaki megnyeri. Ez az egyik verzió. A másik verzió, hogy az én céget valaki megveszi, és akkor utána igazából nem tulajdonosváltás történik, hanem

maga a Kft., akivel a szerződése van a Vagyonkezelőnek, tovább viszi az üzlethelyiséget. Itt amúgy ez történik, ez az személy, vagy ez a vállalkozás, aki most ezt szeretné üzemeltetni, az új, megveszi a réginek a cégét, és akkor utána átülnek, ez igazából a Vagyonkezelőnek egy kicsit vagyonszerzés, de a valóságban viszont ez teljesen törvényes dolog, úgyhogy ezzel meg kell tanulni együtt élni. A Vagyonkezelőnek van egy Excel táblázata, frekvenciát, kevésbé frekvenciát, igazán rossz s a többi üzlethelyiségek vannak feltüntetve. A bérleti díj kategória 12.000 forint/évtől indul egészen 30.000 forint/év/m²-ig. Ez az üzlethelyiség ez a legmagasabb kategóriába esik, tehát akármennyire szeretnénk egy kicsit többet, vagy valaki úgy hallotta a baráti körben, hogy egy ilyen üzlethelyiségnek a bérleti díja, mondjuk 10, 11 euró, vagy akár 12 is lehet, de nem nálunk, úgyhogy a mi táblázatunkban 30.000 forint idén a plafon. A saját üzlet-bérleti szerződésében is van egy olyan mondat, hogy a bérlő kifejezetten és visszavonhatatlanul tudomásul veszi, hogy a bérbeadó jelen bérleményre vonatkozó bérleti szerződést, önkormányzati érdekre, vagy saját beruházási érdekre hivatkozással, 60 napos felmondási idővel egyoldalúan bármikor felmondhatja. Tehát, ha valakinek van egy tízéves szerződése, attól az még járhat így, hogy 60 napon belül felmondják a szerződését. A Központ Bistró előtt itt volt az „Antal hentes”, a volt bérlő nagyjából hasonlóan járt, tehát senki ne gondolja azt, hogy itt van egy tízéves szerződés és tényleg 10 évig itt tud lenni, amúgy nem jellemző ez a dolog. Ennél magasabb bérleti díj létezik-e? Létezik. Akkor, amikor valaki vakliciten van, akkor előfordulhat, hogy szeretné megszerezni az üzlethelyiséget és biztos akar lenni a dolgában és ajánl egy nagyon magas összeget, akkor bőven 30.000 forint/m²/évnél is magasabb bérleti díj jöhet ki, akár 50.000 is. Az új tulajdonos minden bizonnyal ezt akarta elkerülni, hogy ne az legyen, hogy kinézi az üzlethelyiséget és a vaklicittel valami egészen magas összeggel tud csak nyerni, de ez amúgy teljesen törvényes dolog, személy szerint neki ezeket a kérdéseket tették fel azok után, hogy kijött ez a napirendi pont. Ezt végszónak szánta, egyéb hozzászólás, kérdés nem lévén szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 82/2025. (IX.24.) határozata a 1042 Budapest, József Attila utca 60. fsz. Ü/7. szám alatti ingatlanban a „Központ Bistró” 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,-Ft/m² + 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.-Ft/m² + 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
 Szavazás: 9 igen (elfogadva)

5. Javaslat Deák Márta részére közterület-használati díj fizetésének kötelezettsége alóli egészben történő felmentésére

Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester

Rácz Norbert:

Ismerteti a napirendi pont tárgyát, majd elterjesztői kiegészítés nem lévén megadja a szót dr. Kató Balázsnak.

dr. Kató Balázs:

Picit a múltból szeretne kérdezni és tudja, hogy Bedő Kata alpolgármester asszony júniusban vette át a területet, de nem tudja mástól megkérdezni. Itt valójában arról van szó, hogy valaki a közterületen egyfajta idős tornát fog csinálni és ezért kap közterület-használati díjmentességet. Szerinte ez rendben van, itt rendszeresen volt ilyen korábban is az elmúlt 5, 6 évben. Tehát volt itt fitness foglalkozás időseknek és elnézést a pórias a szóért, de mindenféle „denszelés” volt itt a téren. Akkor ez hogy ment, tehát akkor is fizetett az illető, aki ezt csinálta, vagy ha nem fizetett, akkor milyen alapon nem fizetett? Kapott-e mentességet, mert a bizottsági ülésen nem találkozott olyan esettel, hogy mentességet kértek volna ilyesmire. Tehát a kérdése nem a jelenre, hanem a múltra irányul inkább.

Bedő Katalin:

Először is szeretné elmondani, hogy amikor ilyen „denszelések” voltak, az általában az Aktív Főtér program keretén belül történt, ami 40 napon át tartó önkormányzati programsorozat, a programsorozat részeként itt nyáron valóban „táncikálnak” különböző formációk, és nyilván mivel ezek az önkormányzati program kiegészítő programjai, ezért tőlük nem kérünk területhasználati díjat. De dr. Kállai Zsuzsanna osztályvezető asszony mindjárt mond másik példát.

dr. Kállai Zsuzsanna:

A mostani időről tud beszélni, Amióta itt van, volt Salsa tánc itt a Szent István téren, ott fizettek is minden esetben, de az egy ilyen általános táncra hívás volt, ahol bárki részt vehetett ezen a rendezvényen, az egy lakosságnak szóló szórakoztató esemény volt, azzal a céllal, hogy kicsit megmozgassák az erre járókat. Itt a hölgy, aki ezt most kérelmezte, ő egy ismert betegséggel kapcsolatban szeretné ezt a programot megvalósítani, az Alzheimer kórra vonatkozó ismeretek fontosságára szeretné felhívni a figyelmet ezzel az eseménnyel. Ez az előterjesztésbe bele is lett írva. Nem, mert ők. Azt, hogy a Salsá-sok mennyit fizettek, azt most nem tudja megmondani összecszerűen, a pontos paramétereket megnézzük holnapra.

Rácz Norbert:

Egyéb hozzászólás vagy észrevétel nem lévén szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 83/2025. (IX.24.) határozata a Deák Márta részére közterület-használati díj fizetésének kötelezettsége alóli egészben történő felmentéséről

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

- a) Deák Márta részére a 1041 Budapest, Szent István tér 14. szám háta mögötti téren 100 m² nagyságú közterületen a 2025. szeptember 28. napján megtartandó rendezvényre 17.00 és 18.00 óra közötti időtartamra 100 m² x 700,- Ft/m²/nap = 70 000,- Ft/nap közterület-használati díjat határoz meg;
- b) a közterület-használati díj fizetésének kötelezettsége alól egészben felmentést ad, azzal, hogy a díj fizetésének kötelezettsége alóli egészben történő felmentés megadásával a kedvezmény összege 70 000,- Ft;

- c) felkéri a polgármestert, hogy a közterület-használati engedély megadása esetén döntésében vegye figyelembe a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának a közterület-használati díj fizetésének kötelezettsége alól felmentést adó döntését.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Szavazás: 9 igen (elfogadva)

6. Egyebek

Rácz Norbert

Megkérdezi, az Egyebek napirendi ponthoz van-e kérdés, hozzászólás, és mert senki nem jelentkezik, 17 óra 5 perckor az ülést bezárja.

k.m.f.



Szécsi Péter
jegyzőkönyv hitelesítő



Rácz Norbert
elnök



Borostyán Zsuzsanna
jegyzőkönyvvezető