



**Sürgősségi előterjesztés**  
**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**2025. október 21-i rendkívüli ülésére**  
**a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Kft. részletfizetési, továbbá**  
**bérelti szerződés módosítása, valamint meghosszabbítása iránti kérelmeire**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó  
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6533 hrsz-ú, 1014 Budapest I. kerület, Szentháromság téren található, „kivett vár megnevezésű”, 2461 m<sup>2</sup> területű, „védett terület”, „műemlék”, „régészeti vagy történelmi jelentőségű védett terület”, „kiemelten védett régészeti terület”, „műemléki jelentőségű terület” és „barlang felszíni védőövezete” jogi jellegű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

#### **1.**

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 241/2006. (XI. 30.) Kt. sz. határozatával hozzájárult az Ingatlan Budai Vár Halászbástya északi, a Hilton szálló mögötti, mindösszesen 1832 m<sup>2</sup> területű részének (a továbbiakban: Étterem) pályázat útján történő hasznosításához vendéglátóipari tevékenység céljára a határozatban megjelölt feltételekkel. A képviselő-testületi határozat értelmében a hasznosítás időtartama maximum 20 év és a pályázónak vállalnia kellett saját költségén, a hatályos építésügyi szabályok betartásával a Halászbástya Északi bástyájának 5 éven belüli felújítását.

A pályázat nyertese a Képviselő-testület 105/2007. (V. 31.) Kt. sz. határozata alapján a LIGET-TERASZ Étteremüzemeltető Kft. (Cg.01-09-732145 – a továbbiakban pályázó vagy LIGET-TERASZ Kft.) lett. A nyertes pályázóval az Étterem felújítással egybekötött hasznosítására a megállapodás 2007. augusztus 13. napján került megkötésre. A megállapodás értelmében a pályázó vállalta, hogy a pályázati kiírás szerint az Ingatlan általa hasznosítandó, a keleti és északi bástyaszakaszt, a keleti és északi őrtornyokat, és a Híradástornyot magában foglaló részében saját költségén, megtérítési igény nélkül elvégzi az épületszerkezetek felújítását, az épületgépészeti szerkezetek kiépítését és az étterem vendéglátó funkciójához szükséges konyhatechnológia telepítését azzal, hogy a felújítás során az építménynek megfelelő műszaki állapot mellett alkalmasnak kell lennie a tervezett vendéglátó funkció I. osztályú minőségben történő ellátására, valamint helyre kell állítani a városképhez illeszkedő képet. A felek megállapodtak abban, hogy az Önkormányzat az Éttermet 2027. július 31. napjáig terjedő határozott időre bérbé adja a pályázó részére.

A pályázó 2007. október 3-án benyújtott kérelmében arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy pályázati anyaguk szerint a beruházó és a későbbi üzemeltető egy, a LIGET-TERASZ Kft. által alapított projektársaság lenne, melyre figyelemmel kérték a 2007. augusztus 13. napján létrejött megállapodás módosítását úgy, hogy a szerződő fél a LIGET-TERASZ Kft. helyett a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Kft. (Cg.01-09-884879, adószám: 14015887-2-42 – a továbbiakban: Magyar Halászbástya Kft. vagy bérlő) lenne.

Az Önkormányzat, a LIGET-TERASZ Kft. pályázó és a Magyar Halászbástya Kft. jogutód egymással 2007. november 28-án megállapodást kötöttek, mely szerint a felek a 2007. augusztus 13-án kötött megállapodást akként módosították, hogy a pályázót illető jogok és kötelezettségek a megállapodás keletkezésétől kezdődően a jogutódot illetik meg, illetve terhelik azzal, hogy a pályázó készfizető kezességét vállalt a felújítással, valamint az Étterem üzemeltetésével kapcsolatos bérlői kötelezettségek teljesítésére. Ezt követően a felek a megállapodást 2009. május 26-án, majd 2009. december 28-án módosították.

A jelenleg hatályos – a jelen előterjesztéshez mellékelteként csatolt – megállapodás az Önkormányzat, a Magyar Halászbástya Kft. bérlő és a LIGET-TERASZ Kft. kezes között 2011. február 21. napján jött létre (a továbbiakban a 2011. február 21-én kötött megállapodás: Megállapodás).

A Megállapodásban a felek rögzítették, hogy az Étterem felújítása megtörtént, amelyre figyelemmel a felek bérleti jogviszonyukat a Megállapodásban foglaltak szerinti tartalommal újrászabályozták. A felek megállapították, hogy a bérlő elvégezte az Étterem területén található épületszerkezetek felújítását, az épületgépészeti szerkezetek kiépítését és az étteremi vendéglátó funkcióhoz szükséges konyhatechnológia telepítését. A felek rögzítették, hogy a tulajdonjogot nem keletkeztető beruházáshoz a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2010. augusztus 19-én jogerőre emelkedett határozatával megadta a használatbavételi engedélyt. A Megállapodás 1-3. számú mellékletében a felek tételesen rögzítették az Önkormányzat tulajdonába kerülő beruházást, illetve berendezéseket, felszerelési tárgyakat és azok bekerülési (aktiválási) értékét.

A felek megállapodtak továbbá abban, hogy az Önkormányzat az Éttermet 2027. július 31-ig terjedő határozott időre bérbe adja a bérlő részére a bérlő által végzett felújításnak megfelelő állapotában. A felek egyidejűleg rögzítették - a bérlői beruházás értékének alapulvételével - a 2011. évtől kezdődően évenként fizetendő bérleti díj mértékével kapcsolatos rendelkezéseket (a fizetendő bérleti díj mértéke a folyamatos beszámítási és elszámolási kötelezettség okán összegszerűen nem került meghatározásra a Megállapodásban).

A Megállapodás 5. pontjában rögzítettek szerint az óvadék összege 21.309.123,- Ft.

A Megállapodás alapján a 2025. január 1-jétől fizetendő, a bérlő által is elismert havi bérleti díj összege 7.742.385, Ft + ÁFA.

A 2024. október 1-ét követő új önkormányzati ciklusban elvégzett vizsgálat feltárta, hogy az Önkormányzat az Étterem vonatkozásában 2021 júliusától kezdődően nem állított ki számlát a Magyar Halászbástya Kft. részére és befizetés a bérlő részéről sem érkezett. A rendelkezésünkre álló információk és dokumentumok szerint a bérlő a koronavírus világjárvány idején a bérletdíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II. 9.) Korm. rendelet alapján 2021. február 1-jétől 2021. június 30-ig terjedő időszakra bérletdíj-fizetési mentességben részesült, melyet követően a

bérleti díj számlázása nem folytatódott. Az Önkormányzat által a kintlévőség kezelése érdekében első lépésben kiszámlázott, 2024. októbertől esedékes számlákat a bérlő visszaküldte és egyeztetést kezdeményezett a fennálló tartozás összegének tisztázása érdekében hivatkozva arra is, hogy nem teljes mértékben került sor a bérlői beruházási összegek Megállapodás szerinti beszámítására, a felek közötti elszámolásra.

A bérlő képviselőivel folytatott többszöri levélváltást és egyeztetést követően, a Magyar Halászbástya Kft. Önkormányzat felé fennálló, a bérlő által is elismert tartozása az Étterem vonatkozásában 2025. október 31. napjáig számítva mindösszesen bruttó 393.122.081,- Ft. A Megállapodás alapján a Magyar Halászbástya Kft. által végzett és elismert felújítási, a bérlemény megfelelő gépészeti berendezésekkel történő ellátásával kapcsolatos munkák ellenértéke a beszámítással nem rendezett időszak vonatkozásában mindösszesen nettó 24.977.224,- Ft, azaz bruttó 31.721.074,- Ft.

## 2.

Az Önkormányzat az Ingatlanon található, a Halászbástya déli szárnyának alsó árkádsorában kialakítandó és szezonálisan működtethető kávézó terasz és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiség határozott idejű bérbeadására 2011. március 8-i benyújtási határidővel nyilvános pályázatot hirdetett. A pályázati felhívás értelmében a pályázónak vállalnia kellett saját költségén a vendéglátó egység kialakítását, valamint működtetését minden megtérítési igény nélkül. A hasznosítandó terület 204 m<sup>2</sup>, a minimális bérleti díj 2.000.000,- Ft/hó + ÁFA összeg volt, a bérlet időtartama pedig 5 év azzal, hogy a pályázónak vállalnia kellett, hogy szezonális jelleggel évente, minimum 6 hónapig üzemelteti a kávézót.

A pályázat nyertese egyedüli pályázóként a Magyar Halászbástya Kft. lett. A nyertes pályázó a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést 2011. április 28-án kötötte meg 2015. október 30. napjáig terjedő határozott időre vendéglátóipari tevékenység (kávézó) céljára azzal, hogy a bérlő a kávézót - az első évet ide nem értve - minden évben március 1-jétől október 30-ig jogosult üzemeltetni. A szerződés szerint fizetendő bérleti díj március és október hónapban 1.000.000,- Ft + ÁFA, április, május, június, július, augusztus és szeptember hónapokra pedig 2.050.000,- Ft + ÁFA összeg volt.

A bérlő kérte a bérleti szerződés változatlan feltételek mellett történő meghosszabbítását. Az Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Jogi Bizottsága a 176/2015. (XI. 2.) PTJB sz. határozatával azonban úgy határozott, hogy a kávézó nyilvános pályázat útján kerüljön hasznosításra 5 év határozott időre, márciustól októberig tartó szezonális nyitva tartás mellett oly módon, hogy az induló bérleti díj március és október hónapban 1.100.000,- Ft + ÁFA, áprilistől szeptemberig 2.150.000,- Ft + ÁFA összeg volt.

A 2015. december 7-én kiírt pályázatot az Önkormányzat a pályázat tárgyát képező ingatlant és közvetlen környezetét is érintő állagmegóvó felújítási munkákra tekintettel eredménytelennek nyilvánította, majd 2016. március 31-i benyújtási határidővel változatlan feltételek mellett újabb pályázat került kiírásra.

A pályázat nyertese, a Magyar Halászbástya Kft. a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést 2016. május 26-án kötötte meg 2020. október 30. napjáig terjedő határozott időre vendéglátóipari tevékenység (kávézó) céljára azzal, hogy a bérlő a kávézót az első évben a szerződés keltezésétől,

egyébként pedig minden évben március 1-jétől október 30-ig jogosult üzemeltetni. A szerződés szerint fizetendő bérleti díj március és október hónapban 1.100.000,- Ft + ÁFA, április, május, június, július, augusztus és szeptember hónapokra pedig 3.300.000,- Ft + ÁFA összeg volt.

A bérleti szerződés a bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság 82/2020. (IX. 29.) TB határozata alapján további 5 évvel, 2020. október 31-től 2025. október 30-ig meghosszabbításra került, a jelenleg hatályos helyiségbérleti szerződés 2020. október 30-án került megkötésre változatlan bérleti díj mellett és azzal, hogy a bérleti díj minden évben, a tárgyév január 1. napján a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A helyiségbérleti szerződés 1.2.3. pontja alapján a bérlő kötelezettségeinek biztosítására 8.382.000,- Ft összegű óvadékot fizetett az Önkormányzat részére.

A meghosszabbításról rendelkező helyiségbérleti szerződésnek a gyors és hatékony végrehajthatóságot biztosító közjegyzői okiratba foglalását az Önkormányzat nem kezdeményezte, az elmaradt.

A Magyar Halászbástya Kft. a fennálló 393.122.081,- Ft összegű tartozás rendezésére részletfizetési kérelmet terjesztett elő. A kérelemben előadottak szerint a bérlő vállalja, hogy a részletfizetési megállapodás aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat részére bruttó 100.000.000,- Ft-ot, ezt követően a folyó bérleti díj egyidejű megfizetésével minden hónap 10. napjáig 24 hónapon keresztül, havi egyenlő részletben bruttó 12.213.420,- Ft havi részletet – utolsó részletként 12.213.421,- Ft összeget – megfizet az Önkormányzat részére. A bérlő kérte továbbá az Önkormányzat tulajdonában álló Halászbástya épületre fordított további beruházásainak elszámolását és beszámítását a bérleti díj hátralékba.

A bérlő egyidejűleg kérelmet nyújtott be az Étteremre 2011. február 21. napján kötött Megállapodás alapján fennálló bérleti szerződés 2030. október 20. napjáig történő meghosszabbítása iránt. A Magyar Halászbástya Kft. kérte továbbá a kávézóra 2020. október 31-től 2025. október 30-ig terjedő határozott időtartamra kötött bérleti szerződés időtartamának módosítását arra hivatkozva, hogy vállalja, hogy a bérleti szerződés módosítását követő 6 hónapon belül elvégzi a bérlemény teljes felújítását, a műemléki járólapok felújítását, esetleges hibák kijavítását (hozzávetőlegesen 250 m<sup>2</sup> alapterületen), a szintén műemléki mennyezet tisztítását és festését (hozzávetőlegesen 450 m<sup>2</sup> felületen) a műemlékvédelmi hatósággal és az Önkormányzattal egyeztetve, hozzávetőlegesen 4.500.000,- Ft összegben, amely az Önkormányzat vagyonát gyarapítja.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 76. § (5) bekezdés alapján a fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Gazdasági és Jogi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, vagy

b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.

A Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés c) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a 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 66. § (3) bekezdése alapján nem lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek:

a) az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz,

b) aki helyiséget önkényesen foglalt el.

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 3. § (1a) bekezdése alapján a lakás- és helyiségbérleti jogviszonyból eredő tartozás részletekben történő megfizetésének engedélyezésére 3.000.000,- Ft értékhatár alatt, legfeljebb 24 hónap törlesztési időtartamra a polgármester, ettől eltérő esetben a Gazdasági és Jogi Bizottság jogosult azzal, hogy 1.000.000,- Ft-ot meghaladó tartozás fennállása esetén a részletekben történő teljesítésre kizárólag közjegyző által közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján adható engedély.

A Lakásrendelet 3. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület bármelyik lakás vagy helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolhatja a bérbeadói jogokat.

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.

Az Étterem 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: az Ingatlan kiemelt övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 66.863,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, amely alap bérleti díj 20%-kal csökken figyelemmel arra, hogy annak alapterülete 601 m<sup>2</sup> feletti, és további 10%-kal csökken, mert a tevékenység folytatásához szükséges helyiség alapterülete kisebb, mint a helyiséghez tartozó kiszolgáló helyiség részek alapterülete, így az alap bérleti díj 46.804,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, azaz 85.744.928,- Ft/év + ÁFA, 7.145.411,- Ft/hó + ÁFA összeg lenne.

A fennálló tartozás magas összegére tekintettel, melynek rendezésére benyújtott bérlői részletfizetési kérelem elfogadása és a részletfizetési megállapodás megkötése az Étteremre kötött bérleti szerződés meghosszabbításának és a kávézóra kötött bérleti szerződés időtartama módosításának feltétele, indokolt, hogy a benyújtott kérelmekről - figyelemmel a Lakásrendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltakra - a Képviselő-testület hozza meg döntését.

A sürgősségi előterjesztés indoka a fennálló tartozás rendezése, a kintlévőség kezelése érdekében a benyújtott kérelmek mielőbbi elbírálása.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslatok elfogadása forrásigénnyel nem jár.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

### 1.

#### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**...../2025. (.....) önkormányzati határozata**

#### **a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Kft. részlefizetési kérelméről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva megállapítja, hogy a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Magyar Halászbástya Kft., Cg.01-09-884879, székhelye: 1022 Budapest, Felvinci út 4/B., adószáma: 14015887-2-41, képviseli: Pázmándi András ügyvezető) bérlővel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6533 hrsz-ú, 1014 Budapest I. kerület, Szentháromság téren található ingatlan Budai Vár Halászbástya északi, a Hilton szálló mögötti, mindösszesen 1832 m<sup>2</sup>

területű részére (a továbbiakban: bérlemény) 2011. február 21. napján kötött megállapodás szerint a Magyar Halászbástya Kft. által végzett és elismert felújítási, a bérlemény megfelelő gépészeti berendezésekkel történő ellátásával kapcsolatos munkák ellenértéke mindösszesen nettó 24.977.224,- Ft, azaz bruttó 31.721.074,- Ft, egyidejűleg engedélyezi, hogy a Magyar Halászbástya Kft. a megállapodás alapján 2027. július 31. napjáig fennálló határozott idejű bérleti jogviszonyból eredő, 2025. október 31. nappal fennálló mindösszesen bruttó 393.122.081,- Ft összegű bérleti díjtartozását részletfizetés útján fizesse meg a jelen határozatban foglalt feltételekkel, az alábbiak szerint:

A Magyar Halászbástya Kft. köteles a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg bruttó 100.000.000,- Ft összeget első részletként egy összegben, a fennmaradó 293.122.081,- Ft összeget pedig 24 havi részletben, minden hónap 10. napjáig az Önkormányzat részére átutalás útján megfizetni.

A havi törlesztőrészlet összege 23 hónapig 12.213.400,- Ft, az utolsó törlesztőrészlet összege 12.213.401,- Ft.

Az első havi törlesztőrészlet esedékessége: 2025. november 10. napja, minden további havi törlesztőrészlet esedékessége: tárgyhó 10. napja.

Az utolsó részlet megfizetésének esedékessége: 2027. október 10. napja.

A Magyar Halászbástya Kft. köteles a részletfizetési megállapodást legkésőbb 2025. október 29. napjáig megkötni és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a részletfizetési megállapodásban foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni és a közjegyzői okirat eredeti példányát az Önkormányzat részére átadni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti és az Önkormányzat intézkedik a tartozás behajtása iránt.

A Magyar Halászbástya Kft. a havi törlesztőrészletek megfizetése mellett határidőre köteles teljesíteni a folyó havi bérleti díjak és a bérlemény használatával összefüggő valamennyi költség és közüzemi díj határidőre történő megfizetését is. A részletfizetési megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a Magyar Halászbástya Kft. az esedékes részletek vagy a folyó havi díjak megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a részletfizetési kedvezmény a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül megszűnik, a részletfizetési megállapodás hatályát veszti, a tartozás egyösszegben esedékessé válik és az Önkormányzat a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a Magyar Halászbástya Kft.-vel szemben a tartozás behajtása iránt a végrehajtási eljárást megindítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza polgármestert arra, hogy a részletfizetési megállapodást a jelen határozatba foglalt feltételekkel az Önkormányzat képviselőjében aláírja.

A Képviselő-testület hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a részletfizetési megállapodás megkötését követően, az Önkormányzat által felkért szakértő által megállapított értéken, de legfeljebb a bérleti díj által a részletfizetési megállapodásban elismert bruttó tartozásának 9%-a erejéig a még fennálló bérleti díj tartozásba beszámításra kerüljön azon vagyonelemek értéke, mely vagyonelemek a Magyar Halászbástya Kft. által megvalósított értéknövelő beruházással jöttek létre a bérleti

szerződés hatálya alatt és a bérelt ingatlanok elválaszthatatlan részét képezik, továbbá a Magyar Halászbástya Kft. azokat a részletfizetési megállapodás hatálya alatt az Önkormányzat tulajdonába átadja. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szakértő felkérésére és a vagyonelemek átvételére vonatkozó külön megállapodás megkötésére a Magyar Halászbástya Kft.-vel.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

**2.**

## **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**...../2025. (.....) önkormányzati határozata**

### **a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Kft. bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 3. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés c) pontja alapján hozzájárul ahhoz, hogy a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Magyar Halászbástya Kft., Cg.01-09-884879, székhelye: 1022 Budapest, Felvinci út 4/B., adószáma: 14015887-2-41, képviseli: Pázmándi András ügyvezető) bérlővel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6533 hrsz-ú, 1014 Budapest I. kerület, Szentháromság téren található ingatlan Budai Vár Halászbástya északi, a Hilton szálló mögötti, mindösszesen 1832 m<sup>2</sup> területű részére (a továbbiakban: bérlemény) a 2011. február 21. napján kötött megállapodás alapján 2027. július 31. napjáig fennálló bérleti jogviszonya 2027. augusztus 01. napjától 2030. október 20. napjáig terjedő határozott időre meghosszabbításra kerüljön a jelen határozatban foglalt alábbi feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátóipari tevékenység (étterem).

A helyiségbérleti díj havi összege 7.742.385, Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 9.832.829,- 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 mértékével emelkedik.

A helyiségbérleti szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a Magyar Halászbástya Kft. a bérlemény tekintetében 2025. október 31. nappal fennálló mindösszesen bruttó 393.122.081,- Ft összegű bérleti díjtartozásának rendezésére a ...../2025. (.....) önkormányzati határozatban foglalt részletfizetési megállapodást a határozatban foglalt feltételekkel határidőben megköti, és az első, 100.000.000,- Ft összegű részletet az Önkormányzat részére igazoltan megfizeti, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.



A helyiségbérelti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy amennyiben a Magyar Halászbástya Kft. a részletfizetési megállapodásban meghatározott esedékes részletek vagy a helyiségbérelti szerződés szerinti folyó havi díjak megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, ez a körülmény a vele a 2027. augusztus 01. napjától 2030. október 20. napjáig terjedő határozott időre kötött helyiségbérelti szerződés bontó feltételének, a szerződés hatályba lépését, azaz 2027. augusztus 01. napját követően pedig a bérbeadót megillető rendkívüli felmondási oknak minősül.

A Magyar Halászbástya Kft. a bérelti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a Magyar Halászbástya Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Magyar Halászbástya Kft.-nek a helyiségbérelti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem fizetett tartozása nem állhat fenn, továbbá a Magyar Halászbástya Kft. a helyiségbérelti szerződés megkötéséig köteles benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a bérleményre közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

A Magyar Halászbástya Kft. köteles a helyiségbérelti szerződést 2025. október 31. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérelti 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.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### **3.**

#### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**...../2025. (.....) önkormányzati határozata**

#### **a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Kft. bérelti jogviszonyának módosítása iránti kérelemről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 3. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Lakásrendelet 76. § (5) bekezdés b) pontja alapján hozzájárul ahhoz, hogy a Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Magyar Halászbástya Kft., Cg.01-09-884879, székhelye: 1022 Budapest, Felvinci út 4/B., adószáma: 14015887-2-41, képviseli: Pázmándi András ügyvezető) bérlővel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6533 hrsz-ú, 1014 Budapest I. kerület, Szentháromság téren található ingatlanon lévő, a Halászbástya déli szárnyának alsó

árkadsorában található, 204 m<sup>2</sup> területű helyiségre (a továbbiakban: bérlemény) 2020. október 31-től 2025. október 30-ig terjedő határozott időre 2020. október 30. napján megkötött helyiségbérleti szerződés határozott ideje 2030. október 20. napjáig terjedő határozott időre módosításra kerüljön a jelen határozatban foglalt feltételekkel és azzal, hogy a Magyar Halászbástya Kft. köteles a bérleményt saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül a bérleti jogviszony időtartama alatt, az örökségvédelmi hatóság engedélyével a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül teljes körűen felújítani és erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodást kötni azzal, hogy a bérlő az általa vállalt felújítási kötelezettség teljesítését igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.

A helyiségbérleti szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a Magyar Halászbástya Kft. a bérlemény tekintetében 2025. október 31. nappal fennálló mindösszesen bruttó 393.122.081,- Ft összegű bérleti díjtartozásának rendezésére a ...../2025. (.....) önkormányzati határozatban foglalt részletfizetési megállapodást a határozatban foglalt feltételekkel határidőben megköti, és az első, 100.000.000,- Ft összegű részletet az Önkormányzat részére igazoltan megfizeti, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátóipari tevékenység (kávézó).

A helyiségbérleti díj havi összege március és október hónapokra 1.394.561,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 1.771.092,- Ft/hó, április, május, június, július, augusztus, szeptember hónapokra 4.483.252,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 5.693.730,- 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 mértékével emelkedik.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy amennyiben a Magyar Halászbástya Kft.

- a részletfizetési megállapodásban meghatározott esedékes részletek vagy a helyiségbérleti szerződés szerinti folyó havi díjak megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, vagy
- az általa vállalt felújítási kötelezettségét határidőre nem teljesíti,

akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és az Önkormányzat jogosult a bérleti szerződést felmondani.

A Magyar Halászbástya Kft. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a Magyar Halászbástya Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Magyar Halászbástya Kft.-nek a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem fizetett tartozása nem állhat fenn, továbbá a Magyar Halászbástya Kft. a szerződés megkötéséig

köteles benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a bérleményre közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

A Magyar Halászbástya Kft. köteles a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződést 2025. október 31. 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.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

melléklet: a Magyar Halászbástya Kft-vel 2011. február 21. napján kötött megállapodás

### 4. 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. október 20.

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2025. október 20.

## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat** (1014 Budapest, I. Kapisztrán tér 1., statisztikai jelzőszáma: 15501002-8411-321-01, képviseli: *Dr. Nagy Gábor Tamás polgármester*) - a továbbiakban: **Önkormányzat** -, másrészről a **Magyar Halászbástya Étteremüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (1016 Budapest, Zsolt utca 9, cg.: 01-09-884879, adószám: 14015887-2-41, képviseli: *Szekula László Zoltán ügyvezető*) - a továbbiakban: **Bérlő** -, harmadrészről a **LIGET-TERASZ Étteremüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (1016 Budapest, Zsolt utca 9, cg.: 01-09-732145, adószám: 13377393-2-41, képviseli: *Pázmándi András ügyvezető*), továbbiakban: **Kezes**, (Önkormányzat, Bérlő és Kezes együttesen a továbbiakban együttesen **Felek**, vagy **Szerződő Felek**) között, a mai napon az alábbi feltételek mellett:

### I. A megállapodás tárgya

#### A.)

1. Felek között érvényes megállapodás jött létre az ingatlan-nyilvántartásban 6533 helyrajzi számú (műemléki törzsszáma: 15034) ingatlanon található, Budai Vár Halászbástya északi (Hilton szálloda mögötti), összesen 1832 m<sup>2</sup> alapterületű részének (továbbiakban: **Bérlemény**) felújítására, megfelelő gépészeti berendezésekkel történő ellátására, a műemléki környezetbe illeszkedő vendéglátó egység kialakítása, valamint vendéglátó célú hasznosítására szakaszának felújítással egybekötött hasznosítására.
2. Felek rögzítik, hogy a **Bérlemény** felújítása megtörtént, amelyre figyelemmel Felek az 1. pontban körülírt bérleti jogviszonyukat a jelen megállapodásban foglaltak szerinti tartalommal újrászabályozzák.
3. Felek megállapítják, hogy **Bérlő** a pályázat és az 1. pontban körülírt megállapodás alapján elvégezte a **Bérlemény** területén található épületszerkezetek felújítását, az épületgépészeti szerkezetek kiépítését és a **Bérlemény** étteremi vendéglátó funkciójához szükséges konyhatechnológia telepítését. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjogot nem keletkeztető beruházáshoz a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 460/2844/010/2010. számú, 2010. augusztus 19-én jogerőre emelkedett határozatával megadta a használatbavételi engedélyt. Jelen megállapodás 1-3. számú mellékletében Felek tételesen rögzítik az **Önkormányzat** tulajdonába kerülő beruházást, illetve berendezések, felszerelési tárgyakat és azok bekerülési (aktíválási értékét). Jelen megállapodás 4. számú mellékletét képezi a **Bérlő** műszaki ellenőre és az **Önkormányzat** képviselője (műszaki ellenőre) nyilatkozatát a beruházás hibátlan, szerződésszerű elvégzéséről. Felek a jelen megállapodás 2. számú mellékletében sorolják fel a korábbi kiviteli tervek szükségszerű módosításával összefüggő, illetve a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt, valamint a kivitelezés során feltárt problémák miatt szükségszerűen elvégzett pótmunkákat és azok ellenértékét. **Bérlő** a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg – átadás-átvételi jegyzőkönyvben, számlákkal és egyéb dokumentumokkal – tételesen igazolja az **Önkormányzat** tulajdonába kerülő beruházás (berendezési tárgyak, eszközök, ingóságok, stb.) értékét. **Bérlő** ezzel egyidejűleg szintén átadja a kivitelezéssel összefüggő jótállási és szavatossági igények érvényesítéséhez szükséges dokumentumok másolatát azzal, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt ezen jótállási és szavatossági igények érvényesítése elsődlegesen **Bérlő** feladata az **Önkormányzat** tájékoztatása mellett. **Bérlő** 2011. december 31-ig vállal kötelezettséget a pinceszinti borozó és klubhelyiség, valamint a liftre vonatkozó használatbavételi engedély beszerzésére.

*Dr. Nagy Gábor Tamás polgármester*

*21 h*

## B.)

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat az éttermet 2027. július 31-ig terjedő határozott időre bérbe adja Bérlő részére. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény a jelenlegi, általa végzett felújításnak megfelelő állapotában kerül bérbeadásra, a Bérlemény rendeltetésszerű használatra, éttermi vendéglátás céljára alkalmas.
2. Bérlő bérleti jogánál fogva jogosult az Önkormányzat tulajdonába lévő Bérlemény birtoklására, használatára. Bérlő viseli a Bérlemény fenntartásával, időszakos felújításával, karbantartásával kapcsolatos terheket. Felek megállapodnak, hogy Bérlő a bérleti jogot csak az Önkormányzat előzetes, írásbeli hozzájárulásával, a hozzájárulásban foglalt feltételek mellett ruházhatja át más személy részére. A Bérlemény használatát Bérlő még időlegesen sem jogosult egyéb jogcímen harmadik személy részére átengedni. Kezes a jelen szerződés aláírásával készfizető kezességet vállal a bérlői kötelezettségek teljesítéséért. Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a Bérleményt az Önkormányzat részére a folyamatos használat miatt avulásra tekintettel felújítva, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. Bérlő vállalja, hogy az állagmegóvás érdekében, saját költségén a felújításra és a karbantartásra legalább évi nettó 10 millió forintot fordít, a felépítmény avulásával arányosan, évenként folyamatosan növekvő mértékben, az előre meghatározott és az Önkormányzattal egyeztetett felújítási-karbantartási program szerint. Ennek keretében Bérlő megtérítési igény nélkül vállalja, hogy a bérleti jogviszony lejártát megelőző évben, illetve az Önkormányzat által megjelölt évben a Bérlemény helyiségeit belülről teljesen felújítja, az Önkormányzat tulajdonát képező bútorokat, belsőépítészeti elemeket kicseréli.
3. Az Önkormányzat jogosult a bérlői kötelezettségek teljesülését ellenőrizni. Amennyiben a Bérlő az Éttermet nem a rendeltetésének megfelelően használja, illetve hasznosítja, rongálja, vagy annak állagát egyéb módon veszélyezteti, az Önkormányzat megfelelő biztosíték adását követelheti. Ennek eredménytelensége esetén az Önkormányzat jogosult a bérleti jogviszony azonnali hatályú, kártalanítás nélküli felmondására, illetve a Bérlemény birtokba adása iránt bírósági eljárást kezdeményezni.

## II. Bérlő pénzügyi kötelezettségei

1. Felek megállapodnak, hogy Bérlőt 2010. január 1-jétől 5.417.000,-Ft+ÁFA/hó bérleti díj fizetési kötelezettség terheli, amely a tárgyévet követő év január 1-jétől automatikusan megemelkedik a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévre közzétett átlagos fogyasztói áremelkedés mértékével. Felek rögzítik, hogy – Felek külön megállapodása alapján - Bérbeadó 2010. évre 11 hónapra összesen 29.793.500,-Ft+25% ÁFA, azaz bruttó 37.241.875,-Ft bérleti díjat számlázott ki, amelyből Bérlő az általa korábban befizetett bánatpénzt is figyelembevéve bruttó 18.542.500,-Ft befizetést teljesített. Felek megállapítják, hogy Bérlőnek a 2010. évre 18.699.375,-Ft tőke- és 749.998,-Ft késedelmi kamattartozása keletkezett, amelyhez még hozzászámítandó a 2010. december hónapra ki nem számlázott bruttó 3.385.625,-Ft.  
Felek a megállapodnak, hogy Bérlőt a 2011. évre a KSH által 2010. évre közzétett 104,9%-os átlagos fogyasztói árindex alapján 5.682.433,-Ft/hó+ÁFA összegű bérleti díj terheli.
2. Felek megállapodnak, hogy a az Önkormányzat Képviselő-testületének 217/2010. (XII. 16.) Kt. számú határozata alapján megállapodnak, hogy az 1. számú mellékletben rögzített, önkormányzati tulajdonba kerülő beruházás nettó 350.010.960,-Ft, valamint a 2. számú

mellékletben rögzített pótmunkák nettó 50.468.592,-Ft értékét, továbbá a 3. számú mellékletben rögzített, a Bérlemény alkotórészét nem képező berendezések, felszerelési tárgyak 47.499.482,-Ft + ÁFA (összesen bruttó 59.374.353,-Ft) értékét összevezetik a Bérlet terhelő, a Bérlemény használatával összefüggő, II/1. pontban rögzített bérleti díj összegével a jelen megállapodás II/3-4. pontjaiban foglaltak szerint.

3. Felek megállapodnak, hogy Bérlet a jelen megállapodás aláírását megelőző időszakban felhalmozott, bruttó 22.085.000,-Ft (2010. 1-12. havi) összegű bérleti díj-tartozását beszámítják a 3. számú mellékletben rögzített ingóságoknak a Bérlet által leszámított vételár-követelésébe. Felek megállapodnak, hogy Bérlet így fennmaradt ingó vételár-követelését beszámítják Önkormányzatot a 2011. évre a II/1. pont szerint megillető bérleti díj-, valamint a II/1. pont szerint megillető 749.998,-Ft összegű késedelmi kamat-követelésébe. Ennek alapján Önkormányzat

- 2010. december hónapra 2.708.500,-Ft/hó + ÁFA, a beszámításra tekintettel pénzügyi teljesítést nem igénylő
- 2011. évben pedig 5.682.433,-Ft/hó+ÁFA, a beszámításra tekintettel mindössze havi 1.000.000,-Ft+ÁFA összegű pénzügyi teljesítést igénylő, ezen felül pedig pénzügyi teljesítést nem igénylő, számlát bocsát ki Bérletnek a 3. számú mellékletben felsorolt ingóságainak vételáráról szóló számlájával egyidejűleg.

4. Felek megállapodnak, hogy Bérlet a 2. számú mellékletben rögzített, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdés b) pontja szerint minősülő, fordított adózás hatálya alá eső, építési-szerelési munkák ellenértékét jogosult Önkormányzat részére leszámítani, amelynek ellenértékét Felek az alábbiak szerint számítják be az Önkormányzat részére Bérlet által fizetendő bérleti díjba:

2011-2013-as években a megállapított bérleti díjából (2011. évre bruttó 85.236.492,-Ft/év, 2012-2013 évre pedig bruttó 42.618.245,-Ft/év) bérbeszámítással csökkentett (pénzügyi teljesítést igénylő) összegek:

2011. évben 1.000.000,-Ft/hó+ÁFA

2012. évben 1.174.066,-Ft/hó+ÁFA

2013. évben 2.549.126,-Ft/hó+ÁFA

A beszámítás időszakában a Bérlet a kiszámított bérleti díj pénzügyi teljesítést nem igénylő összegére eső általános forgalmi adót megfizeti az Önkormányzat részére.

Felek megállapodnak, hogy Bérlet 2012. január 1-jétől köteles átutalással megfizetni a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett átlagos fogyasztói áremelkedés mértékével növelt összegű bérleti díj-különbözetet, amelyet Önkormányzat az erről hirdetmény közzétételét követően 12 egyenlő részletben számláz Bérlet részére.

Felek megállapodnak, hogy Bérlet 1. számú mellékletben rögzített, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdés b) pontja szerint minősülő, fordított adózás hatálya alá eső, építési-szerelési munkák ellenértékét jogosult Önkormányzat részére leszámítani, amelynek ellenértékét Felek az alábbiak szerint számítják be az Önkormányzat részére Bérlet által fizetendő bérleti díjba:

- 2010. évre a II/1. pont szerint számolták el,
- 2012-2020 évekre évi 34.094.596,-Ft+ÁFA.

A beszámítás időszakában a Bérlet a kiszámított bérleti díj pénzügyi teljesítést nem igénylő összegére eső általános forgalmi adót megfizeti az Önkormányzat részére.

Felek megállapodnak, hogy Bérlet 2012. január 1-jétől köteles átutalással megfizetni a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett átlagos fogyasztói áremelkedés

21 h 3

mértékével növelt összegű bérleti díj-különbözetet, amelyet Önkormányzat az erről hirdetmény közzétételét követően 12 egyenlő részletben számláz Bérló részére.

Felek megállapodnak, hogy Bérló 2021. évtől a 2020. évre fizetett, a 2020. évre megállapított átlagos fogyasztói árindex mértékével növelt bérleti díj kétszeres összegét köteles fizetni Önkormányzat részére, amely 2022. évtől kezdve, a tárgyév január 1-jétől automatikusan megemelkedik a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett átlagos fogyasztói áremelkedés mértékével.

5. A bérleti díj azon a napon számít teljesítettnek, amikor az a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. Bérló tudomásul veszi, hogy fizetési késedelme időtartamára a Polgári Törvénykönyvben rögzített késedelmi kamatot is köteles fizetni. Bérló kötelezettségei biztosítására 3 havi bérleti díjnak megfelelő, 21.309.123,-Ft-ot köteles az Önkormányzat részére óvadék jogcímén befizetni, a jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül. Az óvadékból Önkormányzat közvetlen kielégítést kereshet, amennyiben Bérló vagy Kezes írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti a jelen megállapodásban rögzített kötelezettségeit. Amennyiben az Önkormányzat az óvadékot vagy annak egy részét a bérleti jogviszony időtartama alatt felhasználja, Bérló, illetve Kezes köteles az óvadékot az eredeti óvadéki összegre (21.309.123,-Ft), az erre való írásbeli felszólítást követő 8 napon belül kiegészíteni. A bérleti jogviszony megszűnésekor Önkormányzat köteles az óvadék fel nem használt részét Bérlónek az átadás-átvétel napját követő három munkanapon belül visszafizetni. Felek rögzítik, hogy az óvadék után kamat nem jár. Felek megállapodnak, hogy Bérló jogosult az óvadékadási kötelezettségét 21.309.123,-Ft keretösszegű első követelésre szóló, 2027. július 31-ig érvényes, Bérbeadó mint kedvezményezett javára szóló bankgaranciával kiváltani, amely bankgaranciát a jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül köteles a Bérbeadónak átadni. A Bérbeadó a bankgaranciát kizárólag Bérlőt a jelen megállapodás alapján terhelő fizetési, illetve karbantartási/felújítási kötelezettségei céljából jogosult, a Bérló írásbeli felszólításának igazolását követően igénybe venni. Bérló az érvényesített bankgarancia összegét köteles az erre történő írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül Bérbeadónál óvadék jogcímén befizetni vagy az összegre a bérleti jogviszony végéig érvényes újabb bankgaranciát adni.

### **III. Bérló egyéb kötelezettségvállalásai**

1. Bérló saját költségen, megtérítési igény nélkül vállalja, hogy a Halászbástya teljes felületét folyamatosan ellenőrzi és szükség esetén eltávolítja a falfirkálásból eredő rongálásokat.

### **IV. Üzemeltető feladatai**

1. Felek megállapodnak, hogy Bérló a Bérleményt, illetve az ahhoz kapcsolódó borozót és klubhelyiséget az erre vonatkozó működési engedélyek birtokában, 12-24 óra között üzemeltetheti.
2. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az üzemeltetés során a saját felelősségére és hasznára folytatott tevékenysége során szigorúan betartja és betartatja a mindenkor jogszabályokat, szakmai szokásokat és egyéb normákat.
3. Bérló kötelezettséget vállal a Bérleményt érintő, felelősségbiztosítást is magába foglaló vagyombiztosítási szerződés megkötésére.

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten initials in blue ink.*

4. Ha a jelen szerződés tárgyául szolgáló területen bármely jogszabály vagy szakmai norma megszegésével vagy be nem tartásával a károkozás bekövetkezett, Bérlő köteles haladéktalanul tájékoztatni az Önkormányzatot, továbbá eleget tenni kárenyhítési kötelezettségének. Az Önkormányzatot ért ilyen, és máshonnan meg nem térülő kárért a Bérlő felel.
5. Bérlő folyamatosan köteles gondoskodni a Bérlemény területének, helyiségeinek, valamint az ott található berendezések, felszerelési tárgyak és eszközöket tisztán tartásáról, állagának megőrzéséről. Emellett Bérlőt terheli a Bérlemény fenntartásának és jövőbeli karbantartásának, illetve felújításának költségei, valamint az üzemeltetéssel összefüggő egyéb kiadások.

#### **V. A megállapodás felmondása**

Jelen megállapodást Felek egyoldalúan kizárólag azonnali hatályú, ún. rendkívüli felmondással szüntethetik meg, melyre a Polgári Törvénykönyvben és jelen szerződésben meghatározott okokon kívül az alábbi körülmények szolgálhatnak:

- a) Bérlő nem tesz eleget a jelen megállapodásban foglalt fizetési kötelezettségének,
- b) Bérlő rendeltetésétől eltérően használja a Bérleményt,
- c) Bérlő az Önkormányzat hozzájárulása nélkül engedi át a Bérlemény használatát harmadik személy részére,
- d) Bérlő az Önkormányzat hozzájárulása nélkül változtatja meg a Bérlemény funkcióját, illetve helyez el ott reklámokat,
- e) Bérlő nem tesz eleget karbantartási, állagmegóvási és felújítási kötelezettségének.

#### **VI. A megállapodás megszűnésére irányadó rendelkezések**

- a) A jelen megállapodás, illetve a bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő köteles a Bérleményt és a hozzá kapcsolódó területeket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, felújított állapotban az Önkormányzat részére, az Önkormányzat által meghatározott ésszerű (a jogviszony megszűnését követő 15 napon belüli) időpontban átadni. Arra az esetre vonatkozóan, ha az objektum átadását Bérlő határidőre nem teljesítené, már jelen megállapodásban, előre lemond az őt megillető birtokvédelemről. Bérlő hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a megállapodás megszűnését követően a közüzemi mérőórák az Önkormányzat nevére átíráásra kerüljenek.
- b) Amennyiben a Bérlő nem tette eleget a jelen megállapodásban foglalt átadási, illetve kiüritési kötelezettségének, az Önkormányzat a jogviszony megszűnését megelőző napon érvényes bérleti díj kétszeresét kitevő használati díjat jogosult Bérlőtől követelni.
- c) A bérleti jogviszony megszűnésekor – ide nem értve az Önkormányzat V. pont szerinti felmondás esetét – Bérlő jogosult a Bérleményben és annak kiszolgáló helyiségeiben saját költségén felszerelt vagy elhelyezett, Bérlő tulajdonát képező berendezési tárgyak (jelen megállapodás tárgyát képező, Bérbeadó tulajdonát képező ingóságok kivételével) állagsérelem nélküli (vagy az állag teljes körű helyreállításával) leszerelésére és elszállítására vagy Bérbeadóval történő megállapodás alapján a Bérleményben hagyott ingóságoknak a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó forgalmi érték szerinti elszámolására, átruházására.



## VII. Egyéb rendelkezések

- a) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony teljes tartalma alatt jogosult ellenőrizni a használatot, illetve követelheti a Bérletől a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő károk megtérítését.
- b) A mindenkor hatályos jogszabályokban vagy hatósági előírásokban közölt tűzvédelmi feladatok és kötelezettségek teljesítése Bérlet feladata.
- c) Felek megállapodnak, hogy bármely közöttük felmerült jogvitát békés úton kívánnak rendezni. Amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre Felek kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.
- d) Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a megállapodásban feltüntetett egyéb vonatkozó jogszabályok, építésügyi hatósági előírások rendelkezéseit kell alkalmazni.
- e) Jelen megállapodás szerves részét képezik a közművekkel kötendő szerződések, a beruházás tételes felsorolását és értékét rögzítő mellékletek, a kivitelezésre vonatkozó műszaki ellenőri igazolások.

Jelen megállapodást a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2011. február 21.

*A Budapesti Önkormányzat részéről az aláírás nyújtott 2011.02.21-én:*

  
**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat**  
képviseli: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester

  
**Magyar Halászbástya Kft.**  
Szekula László Zoltán ügyvezető

  
**LIGET TERASZ Kft.**  
képviseli: Pázmándi András ügyvezető

*Jelen jegyző*  
2011. II. 21.  
Ügyvezető

  
András

## Alap beruházási számlák összesítője

	Nettó összeg (Ft)
ELMŰ HÁLÓZATI CSATLAKOZÁS	777 600
ÉPKŐ	222 394 613
VÁRÉPÍTŐ	38 284 875
SIVA - BELSŐÉPÍTÉSZET,ÉP.GÉPÉSZET	35 926 286
CAROLTON -ÉTELLIFT	193 700
LAKI- DISZŰVEGEZÉS	500 000
ELEKTROSZER	25 176 939
THYSSEN-LIFT	14 905 000
BONA-VILL.SZERELÉS	1 500 000
KIPTERV-ÉTTEREM GÉPÉSZET	1 450 000
KOVÁCSOLTVAS KAPU	752 002
SZŐNYEGPADLÓ ÉS LERAKÁS	2 792 700
KŐMŰVÉSZET- KILÁTÓ BURKOLÁS	658 817
KONYHA BURKOLÓANYAG	395 136
BURKOLÁS	77 600
ACÉLAJTÓ	22 392
TŰZÁLLÓ AJTÓ	55 000
PARKETTA SZEGÉLYLÉC	133 300
LIFT BURKOLAT FESTÉS	235 000
SZ ÉPÍTŐK MŰSZ.ELLENŐR	3 780 000
<b>SZÁMLÁK ÖSSZESEN (Ft)</b>	<b>350 010 960</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Magyar Halászbástya Kft.

2.sz.melléklet

**Pótszámla (épület) beruházási számlák összesítője**

	<b>Nettó összeg (Ft)</b>
SIVA - LÉGTECHNIKA	17 670 354
PÁTKAI - Asztalos munkák, Történelmi ajtók	20 188 958
CAROLTON - Nyílászárók	6 842 640
SZ ÉPÍTŐK MŰSZAKI ELLENŐR	529 840
THYSSEN-TEHERLIFT	3 100 000
ERLA DISZ ÜVEGEZÉS	2 136 800
<b>SZÁMLÁK ÖSSZESEN (Ft)</b>	<b>50 468 592</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten initials*

Magyar Halászbástya Kft.  
1016 Budapest, Zsolt utca 9.

3.sz.melléklet  
1/4 OLDAL  
Budapest I.ker. Budavári Önkormányzat  
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.  
Adószám: 15501002-2-41

**PÓTSZÁMLA (Gépek, berendezések)**

MEGNEVEZÉS	Db	Nettó Egységár (Ft)	Nettó Érték (Ft)
<b>CSILLÁROK, LÁMPÁK</b>			
5 SOROS CSILLÁR	5	800000	4 000 000
LÁMPA	11	3300	36 300
CSILLÁR	4	735000	2 940 000
KRISTÁLY FALIKAR	3	102000	306 000
KRISTÁLY MENNYEZETLÁMPA	1	227000	227 000
KRISTÁLY MENNYEZETLÁMPA	1	145000	145 000
KRISTÁLY CSILLÁR	2	230000	460 000
KRISTÁLY FÁLVI SÁV	2	126000	252 000
I.LÉPCSŐ VILÁGÍTÓ	10	19500	195 000
II.LÉPCSŐ VILÁGÍTÓ	10	28500	285 000
BÁSTYA XI	1	1540000	1 540 000
BÁSTYA XII. KR. MENNYEZET LÁMPA	1	87000	87 000
BÁSTYA II.CSILLÁR	1	676504	676 504
BÁSTYA I. CSILLÁR	10	46500	465 000
<b>Red Scorpions riasztó rendszer és kamera</b>	1	24900000	2 490 000
<b>KONYHATECHNOLÓGIA</b>			
AUTÓMATA VIZLÁGYÍTÓ	2		212 000
SALÁTAHŰTŐ	1	186 800	186 800
KÉZMOSÓ	1	35 900	35 900
NAGYKONYHAI MOSOGATÓ	1	105 000	105 000
ÁTADÓ POLC	1	49 000	49 000
ÁTADÓ POLC	1	46 000	46 000
4 SZINTES ÁLLVÁNY	1	57 800	57 800
EGYEDI RM.ASZTAL	1	103 000	103 000
ELSZIVÓ ERNYŐ SZIGET	1	680 000	680 000
HŰTŐKKAMRÁRA SZERELHETŐ MONOBLOKK	1	457 000	457 000
HŰTŐKKAMRÁRA SZERELHETŐ MONOBLOKK	1	361 000	361 000
HŰTŐKKAMRÁRA SZERELHETŐ MONOBLOKK	1	517 000	517 000
HŰTŐKKAMRÁRA SZERELHETŐ MONOBLOKK	1	372 000	372 000
RAKTÁRI MÉRLEG	1	99 000	99 000
HÚSTŐKE	1	87 000	87 000
			<b>17 473 304</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

MEGNEVEZÉS	Db	Nettó Egységár (Ft)	3.sz.melléklet
			2/4 OLDAL Nettó Érték (Ft)
			17 473 304
TARTÓÁLLVÁNY	1	90 000	90 000
NAGYKONYHAI MOSOGATÓ	2	80 000	160 000
MELEGTARTÓ HÍD	7	20 000	140 000
RM ASZTAL	1	78 000	78 000
RM ASZTAL	1	76 000	76 000
RM ASZTAL	2	64 000	128 000
RM ASZTAL	2	67 000	134 000
RM ASZTAL	1	112 000	112 000
MOSOGATÓGÉP BEVEZETŐ ASZTAL	1	113 000	113 000
ÁTADÓ POLC	1	102 000	102 000
ÁTADÓ POLC	1	55 000	55 000
RM SEMLEGES PULT	1	153 000	153 000
VENTILLÁTOROS FÜTÉS BEÉP.	1	88 000	88 000
BLOKKBA ÉPITHETŐ ASZTAL	1	66 000	66 000
KOMBINÁLT ELŐMOSO	2	32 000	64 000
BLOKKLEZÁRÓ MUNKAASZTAL	1	91 000	91 000
KÉSZÜLÉKÖSSZEKÖTŐ ELEM	8	5 700	45 600
ELSZIVÓ ERNYŐ	1	424 800	424 800
RM FALIPOLC	3	12 000	36 000
RM FALIPOLC	1	11 000	11 000
HŰTÖTT MUNKAASZTAL	1	366 000	366 000
HŰTÖTT MUNKAASZTAL	3	409 000	1 227 000
KIFUTÓ ASZTAL	1	97 000	97 000
KÉZMOSÓ KIÖNTŐ	2	98 000	196 000
MEDENCE BEÉPÍTÉS	1	28 000	28 000
MEDENCE BEÉPÍTÉS	1	20 000	20 000
ASZTALI KEVERŐ CSAPTELEP	4	10 000	40 000
CSEPEGTETŐ ÁLLVÁNY	1	36 000	36 000
FÜGGESZTHETŐ EDÉNYTARTÓ RÁCSPOLC	1	57 000	57 000
ELSZIVÓ ERNYŐRŐL FÜGGESZTHETŐ RÁCSPOLC	1	68 000	68 000
ÁLLVÁNY	1	56 000	56 000
ÁLLVÁNY	2	56 000	112 000
ÁLLVÁNY	1	62 900	62 900
ÁLLVÁNY	1	62 900	62 900
ÁLLVÁNY	1	62 900	62 900
ÁLLVÁNY	1	48 800	48 800
ÁLLVÁNY	1	48 800	48 800
ÁLLVÁNY	1	93 600	93 600
ÁLLVÁNY	1	99 200	99 200
ÁLLVÁNY	1	52 300	52 300
ÁLLVÁNY	1	111 500	111 500
HŰTŐKAMRA	1	535 000	535 000
HŰTŐKAMRA	1	417 000	417 000
HŰTŐKAMRA	1	630 000	630 000
HŰTŐKAMRA	1	548 000	548 000
TÁNYÉR ÉS POHÁRMOSOGATÓ	1	654 200	654 200
HÚSÖRLŐ	1	122 000	122 000
GYORSFAGYASZTÓ	1	603 000	603 000
HŰTŐSZEKRÉNY	1	147 000	147 000
			26 242 804

## 3.sz.melléklet

MEGNEVEZÉS	Db	Nettó Egységár (Ft)	3/4 OLDAL Nettó Érték (Ft)
			26 242 804
MÉLYHŰTŐ	2	278 000	556 000
HŰTŐSZEKRENY	1	250 000	250 000
HŰTŐSZEKRENY	1	267 600	267 600
HŰTŐSZEKRENY	1	267 600	267 600
HŐLÉGKEVERÉSES GŐZPÁROLÓ	1	2 000 000	2 000 000
SZELETHÚS SÚTÓ	1	652 000	652 000
ELEKTROMOS FŐZŐLAP	1	260 000	260 000
ELEKTROMOS BILLENŐ SERPENYŐ	1	1 554 000	1 554 000
4 LAPOS TŰZHELY	1	2 759 000	2 759 000
KERÁMIALAPOS TŰZHELY	1	868 000	868 000
4 ÉGŐS TŰZHELY	1	1 134 000	1 134 000
OLAJSÚTÓ	1	778 000	778 000
HŰTÖTT MUNKAASZTAL	1	576 000	576 000
MEDENCE BEÉPÍTÉS	1	29 000	29 000
RM PULT	1	69 000	69 000
RM PULT	1	103 000	103 000
RM PULT	1	156 000	156 000
FALIPOLC	2	18 000	36 000
FALIPOLC	2	21 000	42 000
FELHAJTHATÓ PULT ELEM	1	42 000	42 000
ASZTALI KEVERŐ CSAPTELEP	1	8 000	8 000
LEZÁRÓ ELEM	1	48 000	48 000
ASZTALI KEVERŐ CSAPTELEP	1	10 000	10 000
PULT ALÁ HELYEZHETŐ MOSOGATÓGÉP	1	1 024 300	1 024 300
PALACK HŰTŐ	1	155 700	155 700
JÉGGÉP	1	351 000	351 000
VIZLÁGYÍTÓ	1	17 800	17 800
HŰTŐSZEKRENY	3	109 000	327 000
HŰTŐSZEKRENY	2	267 000	534 000
MOSOGATÓKOSÁR TARTÓ SIN	1	45 000	45 000
MOSOGATÓGÉP	1	360 000	360 000
4 AJTÓS ÖLTÖZŐ SZEKRÉNY	6	56 800	340 800
3 AJTÓS ÖLTÖZŐ SZEKRÉNY	1	48 600	48 600
2 AJTÓS ÖLTÖZŐ SZEKRÉNY	2	32 300	64 600
ÖLTÖZŐ PAD	6	17 000	102 000
ÖLTÖZŐ PAD	1	15 000	15 000
ÖLTÖZŐ PAD	2	13 000	26 000
SZ ÉPÍTŐK MŰSZAKI ELLENŐRZÉS			1 371 478
			43 491 282

*Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom left of the page.*

*Handwritten signature and initials in blue ink at the bottom right of the page.*

## 3.sz.melléklet

## MEGNEVEZÉS

4/4 OLDAL

43 491 282

	Db	Nettó Egységár (Ft)	Nettó Érték (Ft)
MERÜLŐ MIXER			
TREFLE			
SZELETELŐGÉP			43 491 282
PACO JET			
POHÁRKÉSZLET		46 800	46 800
VÁGÓPENGE FAGYSZTOTT ÁRUHOZ		230 000	230 000
HOLD O MAT		69 200	69 200
MINICOOKER		731 500	731 500
UNIVERSALIS KONYHAGÉP		29 800	89 400
HUSDARÁLÓ EGYSÉG		28 500	28 500
CUTTER 3 L. ÜSTTEL		624 100	624 100
EGYETEMES KONYHAGÉP		198 100	198 100
GÖRDITHATÓ TÁROLÓÁLLVÁNY		128 800	128 800
HABVERŐ-DAGSZTÓ-KEVERŐ SEGÉDGÉP		17 500	17 500
PASSZIROZÓ,SZELETELŐ,RESZELŐ SEGÉDGÉP		138 300	138 300
KAMRÁS VÁKUMFÓLIÁZÓ GÉP		227 400	227 400
ÉTJÉGGÉP TÁROLÓVAL		85 900	85 900
MIKRO SÜTŐ		268 800	268800
		222 600	222600
		472 400	472400
		149 900	149900
		279 000	279 000

## NETTÓ ÖSSZESEN

47 499 482

ÁFA 25%

## BRUTTÓ ÖSSZESEN

11 874 871

59 374 353

*Handwritten signature in blue ink at the bottom left.*

*Handwritten signature in blue ink at the bottom right.*