



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2025. december 18-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest, VI. kerület Hunyadi téri Vásárcsarnok fejépületei bérbeadási pályázatának elbírálására és újabb bérbeadási pályázat kiírására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonát képezi a 29451 helyrajzi számú, természetben Budapest, VI. kerület Eötvös u 5.-Hunyadi tér 4. szám alatt található Hunyadi téri Vásárcsarnok.

A XIX. század utolsó éveiben Cziegler Győző tervei alapján épült vásárcsarnok a Hunyadi tér emblemikus épülete. Építészeti stílusát tekintve hasonlít a vele közel azonos időben épült Hold utcai és Rákóczi téri csarnokokhoz. Néhány stílusjegye megegyezik a Fővám téri és a Klauzál téri csarnokéval is. A Hunyadi téri csarnoképület különlegessége, hogy mindkét oldalon van fejépülete, ezekben a külön bejáraton át is megközelíthető épületrészekben 2 emeleten lakások kerültek kialakításra. A lakások fokozatosan megüresedtek, utolsó fázisban 2 bérlő kihelyezése történt meg, minek eredményeként mostanra a fejépület valamennyi lakása üres. A leromlott műszaki állapotú lakásegységek helyreállítása olyan költségekkel járna, ami miatt azok ismételt lakásgazdálkodási célra történő igénybevétele nem megoldható, a fejépületben lévő helyiségcsoportot a jövőben nem lakás céljára szolgáló helyiségként szeretné az Önkormányzat hasznosítani.

Tekintettel arra, hogy a Vásárcsarnok rendkívül rossz műszaki állapotban volt, a Képviselő-testület 2015-ben döntött arról, hogy az épületet – több fázisban – felújítja. Ennek keretében a tetőszerkezet és a külső homlokzat felújítása megtörtént, 2025-ben elkezdődött a Vásárcsarnok belső felújítása.

A külső felújítással párhuzamosan a történeti kutatásokat alapul véve a fejépületben az utólag kialakított belső tagolások a közfalak kibontásával megszüntetésre kerültek.

A belső tagolások megszüntetésével, a közfalak kibontásával az Eötvös utcai fejépület I-II. emeletén 1003 m², míg a Hunyadi téri fejépület I-II. emeletén 1062 m² hasznosítható helyiségcsoport alakult ki, melyek jelenleg szerkezetkész állapotúak. A Vásárcsarnok belső rekonstrukciója annyiban érinti a fejépületeket, hogy a fejépületek lépcsőházaik felújításra kerülnek, valamint a lépcsőházak orsóterében személyfelvonók építési engedély szerinti megépítésére kerül sor, illetőleg szintenként kiépítésre kerülnek az épületgépészeti csatlakozási pontok, amelyek biztosítják a fejépületek szintjein az épületgépészet kiépítését.

A Képviselő-testület 222/2025. (IV.24.) határozatával döntött a Hunyadi téri Vásárcsarnok fejépületei I-II emeleti helyiségeire vonatkozó pályázat kiírásáról, mely pályázat 2025. május 19-én indult és 2025. november 19-én ért véget. A 2025. november 20-án felvett, az előterjesztés 2. mellékletként csatolt bontási jegyzőkönyv tanúsága szerint a kiírás nyomán nem érkezett be egyetlen pályázati anyag sem, így ezért a Képviselő-testületnek a kiírt pályázat eredménytelennek nyilvánítását javaslom.

Ezzel egyidejűleg javaslom a Hunyadi téri Vásárcsarnok fejépületei I-II emeleti helyiségeire vonatkozó újabb pályázat kiírását.



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

Az 2025. decemberében aktualizált ingatlanértékelési szakértői szakvélemény szerint az ingatlanok jelenlegi műszaki állapota 55 %-os, a jelen állapotra vonatkozóan meghatározott bérleti díj 2.295,-Ft/m².

A szakvéleményben készült költségbecslés is arra vonatkozóan, hogy a jelen 55 %-os fizikai állapot figyelembevételével milyen ráfordítást igényel a helyiségcsoport irodakénti rendeltetésszerű használatához alkalmas állapot kialakítása. Ezen munkálatok közé tartozik többek között az aljazbetonozás, vakolatleverés, belső vakolat készítés, padlóburkolat készítés, falfelület festése, központi hűtés-fűtés középszintű felszereltséggel történő kiépítése, épületvillamosság és tűzjelző rendszer kiépítése, víz-csatornázás középszintű felszereltséggel történő kiépítése, belső válaszfalak létesítése gipszkartonból, belső nyílászárók elhelyezése. Ezen munkálatok a költségbecslés szerint szintenként mintegy 200 millió Ft ráfordítást igényelnek.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodás alapelveit szem előtt tartva, annak hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása érdekében a javasolt pályázati kiírás szerint a helyiségcsoportok rendeltetésszerű használatához szükséges munkálatokat a pályázó bérlőknek kell vállalniuk, azzal, hogy bérbeszámítási lehetőséget az Önkormányzat kizárja, azonban hosszútávú 12 éves bérleti jogviszonyt biztosít, mely jogviszony a bérlo kérelmére, a Képviselő-testület egyedi döntésével, 1 alkalommal további 5 évre meghosszabbítható.

A fentiekre figyelemmel a fejpületek I-II. emeleti helyiségei pályázat útján történő bérbeadásának pályázati keretfeltételeit az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

- minimális nettó ajánlati ár:

- a Hunyadi téri Vásárcsarnok fejpületeének 29451 helyrajzi számú, természetben 1067 Budapest, Hunyadi tér 4. szám alatti részen található I. és II. emeleti, 1062 m² területű helyiségcsoport 2.480.000,-Ft/hó+Áfa;
- a Hunyadi téri Vásárcsarnok fejpületeének 29451 helyrajzi számú, természetben 1067 Budapest, Eötvös u. 5. szám alatti részen található I. és II. emeleti, 1003 m² területű helyiségcsoport 2.350.000,-Ft/hó+Áfa ;

- A pályázattal elnyerhető bérleti jogviszony 12 év határozott időre szól, amely jogviszony a bérlo kérelmére, a Képviselő-testület egyedi döntésével, 1 alkalommal további 5 évre meghosszabbítható.

- A bérleti díj mértéke évente, minden év január elsejétől, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megemelésre kerül.

- A bérleti szerződésben rögzített 10 év elteltét követően, a bérleti díj ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján kerül felülvizsgálatra és megállapításra.

- A bérlonek vállalnia kell a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas kialakítását a szerződéskötéstől számított maximum 1 éven belül. Az önkormányzat a bérbeszámítás lehetőségét kizárja, Bérlo ilyen jogcímen sem Budapest Főváros VI kerület Terézváros Önkormányzatával, sem a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel szemben követelést nem támaszthat.

- A pályázott tevékenység folytatásához szükséges rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges felújítási munkák befejezéséig legfeljebb 1 évig az alábbi bérletidíj-kedvezmény kerül biztosításra:

- 6 hónapig a bérlo a bérleti díj fizetési kötelezettség fizetése alól mentesül,
- további, legfeljebb 6 hónap időtartamra 50%-os bérletidíj-kedvezmény adható,
- ha a bérlemény már a pályázott funkció folytatásához rendeltetésszerű használatra alkalmas, azonban rendeltetésszerű használata a Vásárcsarnok rekonstrukciós munkái miatt továbbra is korlátozott, a korlátozó körülmények megszűnéséig 25%-os bérletidíj-kedvezmény adható.

- A bérlonek vállalnia kell a kizárólag a bérleményt kiszolgáló személyfelvonó üzemeltetési költségeit, valamint a bérleti díjon felül a bérlemény üzemeltetése érdekében felmerülő költségek megfizetését.



Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozatot hozni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT:

1./ A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Hunyadi téri Vásárcsarnok fejépületei I-II emeleti helyiségeire vonatkozó, a 222/2025. (IV.24.) határozata alapján meghirdetett nyilvános, kétfordulós pályázatot – ajánlat hiányában – eredménytelennek nyilvánítja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2.1./ Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013.(VI.27.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés b) pontja alapján úgy dönt, hogy a 29451 helyrajzi számú, természetben Budapest VI. kerület Hunyadi téri Vásárcsarnok fejépületeinek I-II. emeleti helyiségeit többfordulós, nyilvános pályázaton bérbeadás útján hasznosítja.

2.2./ Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a pályázati keretfeltételeket az alábbiak szerint határozza meg:

• minimális nettó ajánlati ár:

- a Hunyadi téri Vásárcsarnok fejépületének 29451 helyrajzi számú, természetben 1067 Budapest, Hunyadi tér 4. szám alatti részen található I. és II. emeleti, 1062 m² területű helyiségcsoport 2.480.000,-Ft/hó+Áfa;
- a Hunyadi téri Vásárcsarnok fejépületének 29451 helyrajzi számú, természetben 1067 Budapest, Eötvös u. 5. szám alatti részen található I. és II. emeleti, 1003 m² területű helyiségcsoport 2.350.000,-Ft/hó+Áfa;

• A pályázattal elnyerhető bérleti jogviszony 12 év határozott időre szól, amely jogviszony a bérlő kérelmére, a Képviselő-testület egyedi döntésével, 1 alkalommal további 5 évre meghosszabbítható.

• A bérleti díj mértéke évente, minden év január elsejétől, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megemelésre kerül.

• A bérleti szerződésben rögzített 10 év elteltét követően, a bérleti díj ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján kerül felülvizsgálatra és megállapításra.

• A bérlőnek vállalnia kell a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas kialakítását a szerződéskötéstől számított maximum 1 éven belül, az önkormányzat a bérbeszámítás lehetőségét kizárja, Bérlő ilyen jogcímen sem Budapest Főváros VI kerület Terézváros Önkormányzatával, sem a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel szemben követelést nem támaszthat.

• A pályázott tevékenység folytatásához szükséges rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges felújítási munkák befejezéséig legfeljebb 1 évig az alábbi bérletidíj-kedvezmény kerül biztosításra:

- 6 hónapig a bérlő a bérleti díj fizetési kötelezettség fizetése alól mentesül,
- további, legfeljebb 6 hónap időtartamra 50%-os bérletidíj-kedvezmény,



- ha a bérlemény már a pályázott funkció folytatásához rendeltetésszerű használatra alkalmas, azonban rendeltetésszerű használata a Vásárcsarnok rekonstrukciós munkái miatt továbbra is korlátozott, a korlátozó körülmények megszűnéséig 25%-os bérletdíj-kedvezmény adható.
- A bérlőnek vállalnia kell a kizárólag a bérleményt kiszolgáló személyfelvonó üzemeltetési költségeinek, valamint a bérleti díjon felül a bérlemény üzemeltetése érdekében felmerülő költségek megfizetését.

2.3./ Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a jelen előterjesztéshez csatolt pályázati dokumentumokat

2.4./ Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a többfordulós pályázat előkészítésével, bonyolításával a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t bízta meg.

Felelős: polgármester a tájékoztatásért

Határidő: 30 nap

Felelős: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. elnök-vezérigazgatója
a végrehajtásért.

Határidő 8 hónap

Budapest, 2025. december 10.

Györffy Máté
alpolgármester



A határozati javaslat elfogadásához „egyszerű szavazattöbbség” szükséges.

Mellékletek:

- 1 melléklet - Vagyonkezelő javaslata
2. melléklet – Bontási jegyzőkönyv
3. melléklet - Pályázati dokumentáció (pályázati kiírás)
4. melléklet – Helyiséglista – Eötvös utca felőli oldal
5. melléklet – Helyiséglista – Hunyadi tér felőli oldal
6. melléklet - Ingatlanértékelési szakértői vélemény -aktualizálás

Az előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
dr. Tóth Ágnes ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: - Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi szempontból látta: dr. Mogyorósi Sándor jegyző
dr. Hózsa István Jogi osztályvezető
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző