Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.

+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **170/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület *2026. december 9-ei* nyilvános *rendes* ülésére

Előterjesztés tárgya:	**Javaslat a Szadai Piac 1. számú üzlethelyiséggel bérleti jog átruházására**	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Barna Julianna	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Donhauzer Ádám műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	nem	

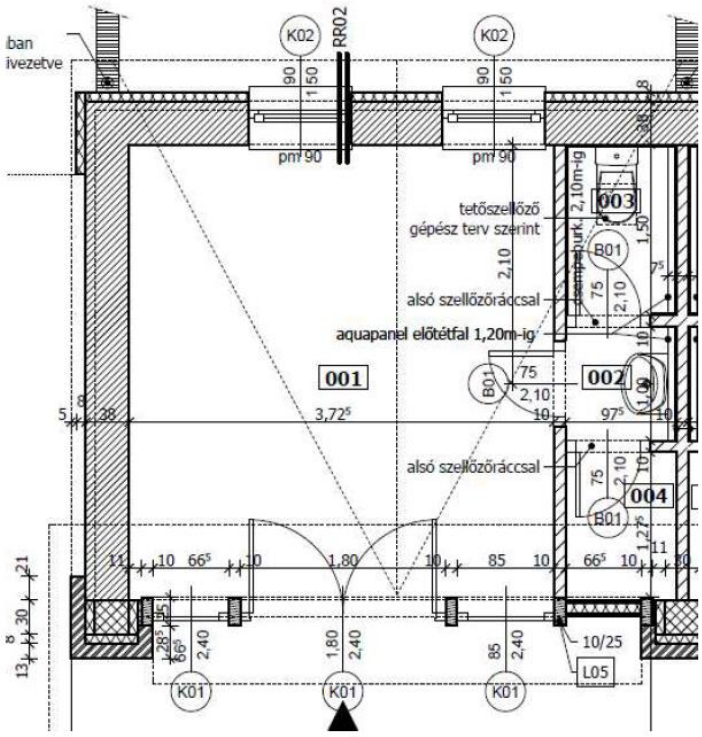
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények: A Szada Piac 1. számú üzlethelyiség adatai

Szada Nagyközség Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a **Szada belterület**, **2748/1 helyrajzi számon nyilvántartott**, természetben **2111 Szada, Ősz utca 4. szám** alatt található 2516 m^2 alapterületű „***Kivett udvar, piaci épület***” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Piac**), amelyhez üzlethelyiségek, valamint szabadtéri fedett piactér/árusítóhelyek tartoznak. A **Piac** megközelítése gépjárművel biztosított, a vásárlók fogadására alkalmas parkolóhelyek is kialakításra kerültek. A **Piac** nyilvános vizes blokkal, szelektív hulladékgyűjtési lehetőséggel, internet csatlakozási lehetőséggel és riasztóval, továbbá az üzemeltetéshez szükséges működési engedéllyel rendelkezik. *(1. sz. melléklet – Piac 1. sz. üzlethelyiség alaprajza)*

A Piac 1. számú üzlethelyiség paraméterei:

Üzlet nyilvántartási száma:	Üzlethelyiség alapterülete:	Az üzlet helyiségei:
1. sorszámú üzlet	18,6 m^2	üzlet 14,9 m^2 + mosdótér 0,97 m^2, WC 1,46 m^2, tároló 1,27 m^2 alapterülettel (a helyiségek kerámia burkolattal rendelkezni, az üzlethelyiség riasztóval és hűtő-fűtő klímával felszerelt, a melegvíz biztosított, az internet szolgáltatás az üzletbe bekötésre került)



1. kép: Piac 1. sz. üzlethelyiség alaprajza

II./ A Bérlő kérelme az 1. sz. üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jogviszonya átruházása kapcsán

Úr László Egyéni vállalkozó, mint jelenlegi **Bérlő** a **Piac 1. számú üzlethelyiségre** vonatkozóan határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik; a **Bérlő** tevékenységi köre az üzletben „**561102 - Büfé működtetése”** –- amelynek kapcsán a **Bérlő** az Önkormányzattal bérleti szerződést kötött.

2026. november 9-én egy **közös kérelem** érkezett be Hivatalunkhoz a **Bérlő** és a **JG Technologies Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1137 Budapest, Szent István körút 28. fszt. 3., adószám: 27828751-2-41, cégjegyzékszám: Cg.01-09-399538, képviselő: Gábor János ügyvezető) részéről, amelyben arról tájékoztatták az **Önkormányzatot**, hogy a **Szada, Piac 1. számú üzlethelyiségre** vonatkozóan a **Bérlő** a bérleti jogviszonyának átruházását kezdeményezi a **JG Technologies Hungary Kft.-re, amelyhez az Önkormányzat hozzájárulását kérték**.

A **Bérlő** és a **JG Technologies Hungary Kft.** között 2026. október 28-án **Megállapodás** jött létre a bérleti jogviszony átruházásának szándékáról, melynek kapcsán a Felek kérvényezték, hogy a Bérbeadó Önkormányzat járuljon hozzá a bérleti jog átruházásához.

III./ A bérleti jogviszony átruházására vonatkozó szabályozások

A bérleti jogviszony átruházásának a feltele az, hogy a bérleti jogviszonyt átvevő hasonló tevékenységi körrel rendelkezzen. A **JG Technologies Hungary Kft.** nyilvántartott cégkivonata tartalmazza az „**5611 '25 Éttermi vendéglátás**" tevékenységi kört, melynek alapján a **Szada Piac 1. számú üzlethelyiségre** a jelenlegi bérleti szerződésben rögzítetthez feltételekkel a cég bérleti szerződést köthet.

A **Lakástörvény 42. § (1) bekezdése** alapján: "*A bérlő a helyiség bérleti jogát **a bérbeadó hozzájárulásával** másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni."* A törvény értelmében a **Bérlő** bérleti jogának átruházásához a **Képviselő-testület döntése szükséges.**

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a **Tisztelt Képviselő-testület** elé.

Határozati javaslat

…/2026. (XII.9.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul** ahhoz, hogy a **Szada belterület**, **2748/1 helyrajzi számon nyilvántartott**, természetben **2111 Szada, Ősz utca 4. szám** alatt „***Kivett udvar, piaci épület***" megnevezésű ingatlanon található **Piac 1. számú üzlethelyiségre vonatkozóan Úr László egyéni vállalkozó** - „***Dobrony pizza és tészta***" néven üzemelő - jelenlegi bérlő **bérleti jogviszonya átruházásra kerüljön** a **JG Technologies Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1137 Budapest, Szent István körút 28. fszt. 3., adószám: 27828751-2-41, cégjegyzékszám: Cg.01-09-399538, képviselő: Gábor János ügyvezető), mint új bérlő részére a helyi rendelet, az üzletszabályzat szerinti feltételekkel.
A Képviselő-testület az új bérlővel kötendő szerződés megkötésével kapcsolatban az alábbi kikötéseket teszi összhangban a korábbi szerződéssel:

- vendéglátó-ipari szolgáltatási tevékenység végzése az üzlethelyiségben, amelyhez FELIR azonosító számot szükséges beszerezni a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal (NÉBIH) részéről;
- határozatlan idejű bérleti jogviszony, az Üzletszabályzatban és a vonatkozó helyi szabályozásban rögzített feltételekkel;
- a cégnek köztartozása nem állhat fenn sem az Önkormányzattal, sem az állami hatóságokkal szemben a szerződéskötéskor és a szerződéses jogviszony fennállta alatt;

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Pintér Lajos polgáremster
Határidő: a kérelmezők értesítésére azonnal, a szerződés megkötésére 5 munkanap

Szada, 2026. november 27.

Pintér Lajos
polgármester