Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

83. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
A Day Kft. felülvizsgálati kérelme a Városfejlesztési Bizottság
VB 65/2025. (II. 18.) számú határozata ellen

I. Tartalmi összefoglaló

A Day Kft. (székhelye: 1092 Budapest, Ráday u. 16., a továbbiakban: Kérelmező) 2025. január 31. napján az alábbi tartalommal közterület-használati hozzájárulás iránti kérelmet nyújtott be:

kérelmező	Day Kft.
székhely	1092 Budapest, Ráday u. 16.
kérelmezett közterület-használat célja	vendéglátó terasz kihelyezése
kérelmezett közterület-használat időtartama	2025. január 1 - 2025. december 31.
kérelmezett közterület-használat helyszíne	Ráday utca 16. szám előtti díszburkolatos parkoló, gyalogjárda, növénykazetta
használni kívánt közterület mérete eredeti kérelemben	3 m^2 (2025. január 1 – 2025. április 4.) 35 m^2 (2025. április 5 – 2025. április 17.) 63 m^2 (2025. április 18 – 2025. július 13.) 70 m^2 (2025. július 14 – 2025. augusztus 15.) 63 m^2 (2025. augusztus 16 – 2025. szeptember 8.) 49 m^2 (2025. szeptember 9 – 2025. október 6.) 35 m^2 (2025. október 7 – 2025. november 10.) 4 m^2 (2025. november 11 – 2025. december 31.)
használni kívánt közterület mérete felülvizsgálati kérelemben	2025. 01. 01 – 2025. 05. 31-ig a díszburkolatos gyalogjárda 4 m^2-es területére napernyőtalpak tárolása céljára, 2025. 06. 01 – 2025. 10. 15-ig a díszburkolatos parkoló, gyalogjárda, növénykazetta 48 m^2-es területére vendéglátó terasz kialakítása céljára, 1 m^2-es területére napernyőtalp tárolása céljára, 2025. 10. 16 – 2025. 12. 31-ig a díszburkolatos gyalogjárda 4 m^2-es területére napernyőtalpak tárolása céljára

A Városfejlesztési Bizottság a 2025. február 18-i ülésén a VB 65/2025. (II. 18.) számú határozatában elutasította a Day Kft. közterület-használati hozzájárulás iránti kérelmét.

A kérelmező a Városfejlesztési Bizottság határozata ellen 2025. március 24. napján felülvizsgálati kérelmet nyújtott be. Ebben előadta, hogy álláspontja szerint egyrészt a Társasház tetőfelújítása a végéhez közeledik, ezért feltehetően nincs szükség a korábban kérelmezett teljes felvonulási területre,

másrészt csökkentette az általa terasz céljára kérelmezett alapterületet. Erre tekintettel kéri a kérelme pozitív elbírálását. A felülvizsgálati kérelem az előterjesztés 2. melléklete.

A Városfejlesztési Bizottság a 12/2025. (II. 18.) számú határozatában az 1092 Budapest, Ráday u. 16. szám alatti Társasház (székhelye: 1092 Budapest, Ráday utca 16.) részére a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő (36929) hrsz.-ú a Budapest IX. kerület, Ráday utca 16. szám előtti díszburkolatos parkoló 126 m^2-es területére, építkezési felvonulási terület céljára a közterület-használathoz 2025. január 20. napjától 2025. szeptember 30. napjáig hozzájárult, ami alapján a Társasházzal a használati megállapodás 2025. március 4-én megkötésre került. A Városfejlesztési Bizottság fenti határozata az előterjesztés 3. melléklete.

A Társasház részére engedélyezett területről készített helyszínrajz az előterjesztés 4. melléklete, amelyen bejelölésre került a Day Kft. által a felülvizsgálati kérelemben meghatározott csökkentett terület is. A Társasház közterület-használata a parkoló 126 m^2 területére vonatkozik, amely nem érinti a járdát. A Google térkép szerint a Day Kft. napernyőtalpai a járdán találhatók, továbbá a felülvizsgálati kérelem szerint a napernyő szabad magassága 3 m, a Társasház kapujáé 2,7 m, így a napernyő feltekerve nem zavarja a felvonulási terület használatát.

II. Hatásvizsgálat

A kérelem teljeskörű pozitív elbírálásának jelenleg akadálya az 1092 Budapest, Ráday u. 16. szám alatti Társasház részére kiadott közterület-használati hozzájárulás. A kérelem abban az esetben teljesíthető, amennyiben a Társasházzal kötött használati megállapodás módosításra kerül, az így felszabaduló területrészre és időtartamra. (A napernyőtalpak helye a Társasház közterület-használatán kívül esik.)

A felülvizsgálati kérelem Kérelmező számára pozitív elbírálása esetén a kérelmezett időszakra – a felülvizsgálati kérelemben csökkentett területre – közterület-használat jogcímén 1 677 423 Ft önkormányzati bevétel keletkezik.

A Kérelmező működésével kapcsolatban a Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalhoz panasz nem érkezett, a Kérelmezőnek az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása nincs. A kérelmező 2025. január 1-jétől nem rendelkezik közterület-használati hozzájárulással a napernyőtalpakra sem – amelyek egész évben a helyszínen vannak, az elbontásuk jelentős költséggel járna –, ezért a közösségi együttélés szabályainak megszegése miatt figyelmeztetésben részesült. Továbbá a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a kérelmező felszólítását követően önkéntes teljesítés hiányában az Önkormányzat az eredeti állapot helyreállítását a kötelezett költségére elvégeztetheti.

A felülvizsgálati kérelem elutasítása esetén a Day Kft. a nyári főszezonban jelentős bevételtől eshet el, ami a működését veszélyeztetheti.

III. A végrehajtás feltételei

Pozitív döntés esetén a kérelmezővel használati megállapodást köt az Önkormányzat, amelynek előfeltétele a Társasházzal kötött megállapodás módosítása. Az elutasító döntésről a kérelmező értesítésre kerül. A határozat alkalmazásához szükséges szervezeti, személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés l. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

Reiner Roland

Digitálisan aláírta: Reiner Roland
Dátum: 2025.04.03 17:30:07 +02'00'

Reiner Roland

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna

Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2025.04.03 16:48:49 +02'00'

Dr. Enyedi Mária
aljegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (IV. 10.) határozata

a Day Kft. felülvizsgálati kérelméről

A./ Határozati javaslat

1. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete – feltéve, hogy a 1092 Budapest, Ráday u. 16. szám alatti Társasházzal (székhelye: 1092 Budapest, Ráday utca 16.) 2025. március 4-én kötött használati megállapodás módosítása által, amelyhez a Képviselő-testület hozzájárul, az érintett közterületrész felszabadul – a Day Kft. (székhelye: 1092 Budapest, Ráday u. 16.) felülvizsgálati kérelmének a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (19) bekezdése alapján helyt ad, a Városfejlesztési Bizottság VB 65/2025. (II. 18.) számú határozatát megváltoztatja, és a Day Kft. (székhelye: 1092 Budapest, Ráday u. 16.) részére a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő (36929) hrsz.-ú közterületre – a felülvizsgálati kérelem 5. pontjában meghatározott csökkentett méretben, a Társasház előtti 11 m hosszúságban – a közterület használatához 2025. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig hozzájárul.
2. A közterület-használatot a Képviselő-testület
   a) 2025. 01. 01 – 2025. 05. 31-ig a díszburkolatos gyalogjárda 4 m^2-es területére napernyőtalpak tárolása céljára,
   b) 2025. 06. 01 – 2025. 10. 15-ig a díszburkolatos parkoló, gyalogjárda, növénykazetta 48 m^2-es területére vendéglátó terasz kialakítása céljára, 1 m^2-es területére napernyőtalp tárolása céljára,
   c) 2025. 10. 16 – 2025. 12. 31-ig a díszburkolatos gyalogjárda 4 m^2-es területére napernyőtalpak tárolása céljára

   engedélyezi.
3. A Városfejlesztési Bizottság a közterület-használati díjat elő- és utószezonban (01. 01 – 05. 31. és 09. 01 – 12. 31.) bruttó 5 180 Ft/m^2/hó, főszezonban bruttó 7 790 Ft/m^2/hó összegben, mindösszesen: bruttó 1 677 423 Ft összegben állapítja meg.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Hatósági Iroda vezetője

B./ Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Day Kft. (székhelye: 1092 Budapest, Ráday u. 16.) felülvizsgálati kérelmét a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (19) bekezdése alapján elutasítja, és a Városfejlesztési Bizottság VB 65/2025. (II. 18.) számú határozatát helyben hagyja figyelemmel arra, hogy a kérelemmel érintett közterületrészre és időtartamra részben az 1092 Budapest, Ráday u. 16. szám alatti Társasház rendelkezik érvényes közterületi-használati hozzájárulással.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Hatósági Iroda vezetője

XXX/165/2025

Nagy Ágnes

IKTATÁSRA ÜGYINTÉZŐI ÉRKEZETT
2025 MÁRC 24.
IGAZOLVA:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi POLGÁRMESTERI HIVATAL
1092 Budapest, Bakáts tér 14.
2025 MÁRC. 24.
Érkezett:
Irat száma: V/11426-1/2025 Melléklet:
Ügyintéző: Nagy A' Előirat: XXX/165/2025

Feladó: László Domonkos [redacted]
Küldve: vasárnap 2025. március 23 23:53
Címzett: Nagy Ágnes
Tárgy: Felulvizsgalati kerelem
Mellékletek: Felulvizsgalati kerelem.pdf

Tisztelét Nagy Ágnes!

Csatolt beadványomban kérem a VB 65/2025. (II..18.) számú határozat (ügyiratszám: XXX/165-2/2025) felülvizsgálatát.

Köszönettel:
Domonkos László
Day Kft. ügyvezető

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzatának
Képviselő-testülete
részére

tárgy: felülvizsgálati kérelem

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Domonkos László István ügyvezető, a DAY Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1092 Budapest, Ráday u 16., cégjegyzékszám: 01-09-721697) – a továbbiakban: Day Kft. – képviseletében a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016.(I.29.) önkormányzati rendelet 4. § (19) bekezdése alapján

f e l ü l v i z s g á l a t i k é r e l m e t

terjesztek elő a Városfejlesztési Bizottság VB 65/2025. (II.18.) sz. határozata ellen, melyben elutasították a Társaság által üzemeltetett TrattoriaZaZa étterem vendéglátó teraszra vonatkozó közterület-használat iránti kérelmét.

Indokaim az alábbiak:

1.
A kérelem elutasításának az volt az oka, hogy a Ráday utca 16. Társasház – a továbbiakban: Társasház – is közterület-foglalási kérelmet adott be az épület előtti területre (kb. 38-40 méter) „felvonulási terület céljára, ugyanarra a területre, amelyre három étterem is kérelmet adott be, ahol a vendéglátó egységek teraszt szerettek volna üzemeltetni a 2025. évben is, ugyanúgy, mint az előző években.
A Társasház az érintett három vállalkozással semmilyen egyeztetést nem kezdeményezett, kompromisszumra egyáltalán nem törekedett.
Leszögezem, hogy a Társasház tetőtér rekonstrukciójának befejezése számomra is prioritás, azzal maximális mértékben egyetértek és támogatom.

2.
Tény azonban, hogy a tető már kb. 75-80%-os készenléti állapotban van. A nagy terjedelmű-, és méretű anyagokat igénylő munkákat, az előző kivitelező már elvégezte, oly módon, hogy az érintett teraszok működését elhanyagolható mértékben zavarta csak. Az eddig elkészült munkák kivitelezője - aki cca. 800 m² tetőszerkezetet lebontott, erre egy vasbeton lemez födémet húzott, erre egy új tető héjazatot és azon belül lakásokat épített, és kb. ugyanekkora terjedelemben vasbeton erősítő lemezt készített a pincében,- a logisztikát az Erkel utca felől bonyolította (ott nincs díszburkolat), a kapun beszállított anyagokat a belső udvarban tárolta, és az ugyanott felállított emelőszerkezettel juttatta a tetőszintre.
Nem látom be, és azt a bizottsági ülésen a Társasház képviseletében megszólalók sem tudták igazolni, hogy miért kellene a maradék 21-25 %-nyi munkát az előzőekhez képest a Ráday utca teraszai és vendégei számára hátrányosabban megszervezni.

A korábbi beruházó még a teljes homlokzat beállványozását is a teraszok működésével egyidőben végezte el, úgy hogy egyetlen terasz működését sem blokkolták.
Mi magunk is és a többi érintett terasz üzemeltető mindenben igyekeztünk segíteni a logisztikát és az építkezéssel járó egyéb úgymond kellemetlenségeket is, pl.

A felülvizsgálati kérelmem végén lévő fényképek mutatják a tetőtér jelenlegi készültségi szintjét és az udvar alkalmasságát az onnan történő logisztikára.

3.
Nagyon sajnálatosnak tartom, hogy a hosszú éveken keresztül tartó gyakorlatot most megszakítva, épp az engem érintő bizottsági ülés időpontjáról nem kaptam értesítést, pedig a Ráday Soho Egyesület elnökeként eddig minden bizottsági ülésről értesültem. Ezért nem volt lehetőségem érveimet előadni az ülésen, azon csak a Társasház képviselői jutottak megszólalási lehetőséghez.

Ezt a helyzetet a Társasház ki is használta a valóság elferdítésére, a bizottság ellenünk hangolására. Gyurákovics Andrea képviselő asszony (aki a társasház közös képviselője és önkormányzati képviselő is egyben) mondanivalóját rögtön azzal kezdte, hogy azt sugallta, hogy az elmúlt 20 évben mindig probléma volt a mi vendéglátóhelyünkkel kapcsolatban. Ez tényszerűen nem igaz. A Day Kft. valóban húsz éve-, jogelődje a szintén vezetésem alatt álló Gelka Ráday Kft. ennél is sokkal régebben bérli a helységet (jelenleg étterem) épp az önkormányzattól, így a Polgármesteri Hivatal több irodája is meg tudja erősíteni, hogy a helyiség bérleti díját, a vendéglátó terasz közterület-használati díját is folyamatosan fizetjük, ellenünk elenyésző számú bejelentés érkezett. A Társasházzal kapcsolatban is csak most került a Társaság jogvitába, amikor szerződésben biztosított elővásárlási jog ellenére a Társasház másnak adta el az étteremhez tartozó bérelt pincehelyiséget.

Kovács Zita, aki a Társasház számvizsgáló bizottságának tagjaként szólalt meg a bizottsági ülésen szintén pusztán hangulatkeltés céljából azt állította a bizottsági ülésen, hogy a TrattoriaZaZa a ház pincéjét összenyitotta az önkormányzati területtel *„anélkül, hogy mi azt odaadtuk volna neki, hogy mi ahhoz hozzájárultunk volna, hogy azért valaha fizetett volna bérleti díjat vagy bármit"*.
A kijelentés nem felel meg a valóságnak, mert úgy a Day Kft. (TrattoriaZaZa), mint a Gelka Food Kft. (Paprikajancsi Étterem) a társasház és az önkormányzat tudtával,- és engedélyével nyitotta össze a földszinti és a pinceszinti helységet, miután előzőleg a társasház teljes pincéjét kb. 50 konténer szeméttől megszabadította. Tette ezt az akkor regnáló közösképviselő (tudomásom szerint harmadik személy felé a társasházat a közösképviselő képviseli) által aláírt dokumentumok alapján. Szintén nem felel meg a valóságnak a mondat második fele"anélkül, *hogy azért valaha fizetett volna bérleti díjat*". A társasház által kibocsájtott számla alapján úgy a Gelka Food Kft (aki szintén össze nyitotta a földszinti bérleményt a pincei bérelt területtel) és a Day Kft is fizette a számlák ellenértékét.

Ezek a hangulatkeltések, bár nem volt közük a bizottság által tárgyalt témához, alkalmasak lehettek a bizottság befolyásolására. Úgy véljük, hogy a bizottság ülésén elhangzottak egyoldalú torz képet festettek a helyzetről.

4.
A legfontosabb azonban az, hogy a Társasház képviselői a bizottsági ülésen egyáltalán nem tudták megindokolni, hogy miért van szükség egy 8 m hosszú teherautó (a Társasház képviselőinek elmondása szerint a kivitelező három és fél tonnánál nem nagyobb teherautóval kívánja a logisztikát lebonyolítani, egy ilyen teherautó pedig maximálisan 8 m hosszú lehet.) lerakodásához miért szükséges 38-40 méter hosszú közterület használata.

Az önkormányzatnak két ugyanarra a területre érkező kérelem esetén a használathoz fűződő indokokat kell mérlegelnie.

Valójában az a helyzet, hogy a Ráday utcai vendéglátóhelyek terasz nélkül életképtelenek, mivel bevételük döntő részét a teraszon tudják realizálni. Terasz nélkül nem tudják kitermelni a működésükhöz szükséges bevételt. A jelen felülvizsgálati kérelemben támadott bizottsági döntés a Day Kft. működését ellehetetleníti, csakúgy, mint az érintett másik két üzleti vállalkozását. Megjegyzem, hogy mindhárom vállalkozás önkormányzati tulajdonú bérleményben működik, ellehetetlenülésük az önkormányzat érdekét is sérti.)
A Társasház ezzel szemben érdemi magyarázatot sem tudott adni arra, hogy miért igényel ekkora területet.

Meggyőződésünk, hogy kompromisszumos megoldással (kisebb terasz, az épület kapuja előtt pedig 10-11 méter „felvonulási terület") az építés zavartalanul elvégezhető, és ez esetben a három érintett vállalkozás nem lehetetlenül el.

5.
Ezért a Day Kft (TrattoriaZaZa) területfoglalási kérelmét akként módosítom, hogy az építkezés időtartamára az igénybe venni kívánt terület hosszát csak 11 méter hosszúságban igényeljük, ily módon biztosítva az építkezés logisztikájához szükséges szabad területet az épület bejárata előtt.

Szántai Zsombor elnök úr a bizottsági ülésen így fogalmazott:
„Köszönöm, azt gondolom, hogy itt mindenképpen, tehát abban biztos egyetértünk, hogy szükséges mértékű közterület használatot azt a háznak biztosítani kell, hogy ez a projekt ez megfelelően végbe menjen. Tehát ez egyértelműen mind a lakóknak-, és mind az önkormányzatnak is célja kell hogy legyen. Itt igazából az ami, szerintem egy ilyen nehézséget okoz, hogy a Ráday utcának a ... az lenne a cél, hogy a Ráday utcát minél kisebb mértékben érintse a maga az építkezés, kevésbé zavarja a kulturális jellegét, és szerintem meg kell találjuk azt a módot, hogy akár a kettő hogyan tud párhuzamosan egymás mellet végbe menni."

Sajnos a bizottsági döntés nem ezt tükrözte. Ugyan elnök úr azt kérte, hogy a Társasház vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy a beruházást kisebb közterületet használatával valósítsák meg, amely nagyobb lehetőséget hagyna a Ráday utcában a vendéglátói életnek, és erre Gyurákovics Andrea ígéretet is tett, azonban minket nem keresett, sőt és az én kompromisszum érdekében egyeztetést kérő levelemre sem reagált.

Remélem a módosított közterület-használati kérelmem elegendő ahhoz, hogy a T. Képviselőtestület méltányosan bírálja el a felülvizsgálati kérelmünket. A Társasház részre biztosított terület csökkentésével a Day Kft. túlélése is biztosítható lenne, és a Társasház – általam is indokoltnak tartott – beruházása is megvalósítható lenne.

6.
Megjegyzem, hogy légből kapott volt a bizottsági ülésen a napernyőre, mint akadályozó tényezőre történő hivatkozás is. A Társasház képviselője úgy nyilatkozott, hogy *„a napernyő ha ki van tekerve a Trattoria előtt akkor konkrétan gyalog sem tudják behordani az emberek a cuccokat mert egyhatvan a napernyőnek az alja mennyire lejön"*. Valóban így van, ha a napernyő ki van tekerve.
De ez a kapura is igaz, azon is csak akkor tudják az emberek behordani a cuccokat, ha az nyitva van.

Ahogy a kaput is ki lehet nyitni, arra az időre, amikor a logisztika ezt megkívánja, úgy a napernyőt is fel lehet tekerni. A napernyő alaphelyzetben magasabban van, mint az épület kapuja, tehát amit az épület kapuján be lehet vinni az a napernyő alatt is minden probléma nélkül befér.
Ahogy eddig is, ezután is segíteni fogom a Társasház érdekében végzett beruházásokat, részemről a napernyő időszakos feltekerése sem lett volna probléma, mint ahogy az előző kivitelezési szakasz alatt is számtalanszor megtörtént.
Módosított kérelmemre tekintettel azonban ez a probléma magától is megoldódik, mert így a Day Kft. terasza nem közvetlenül a kapunál érne véget, az ott lévő napernyő használata nélkül, melynek szabad magassága 3 méter (a kapu legnagyobb szabad magassága 2,7 méter).

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy felülvizsgálati kérelmünket pozitívan elbírálni szíveskedjen, és ennek alapján a Day Kft. részére biztosítsa – módosított közterület-használati kérelmünknek megfelelően – negyvennyolc négyzetméter közterület használatát vendéglátó terasz céljára.

Köszönettel:

Day Kft.
Domonkos László
ügyvezető

Jelenlegi állapotot mutató fényképek:

Belső udvar:

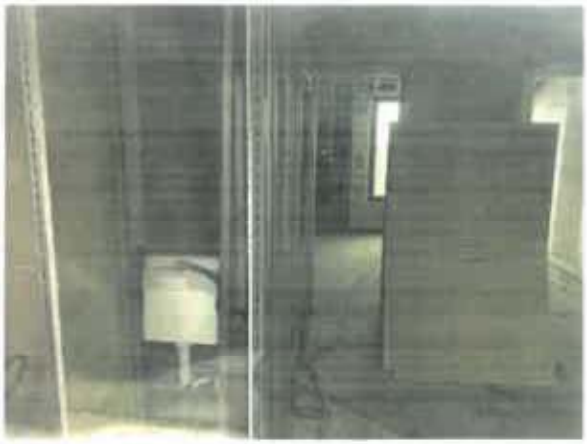




Tető

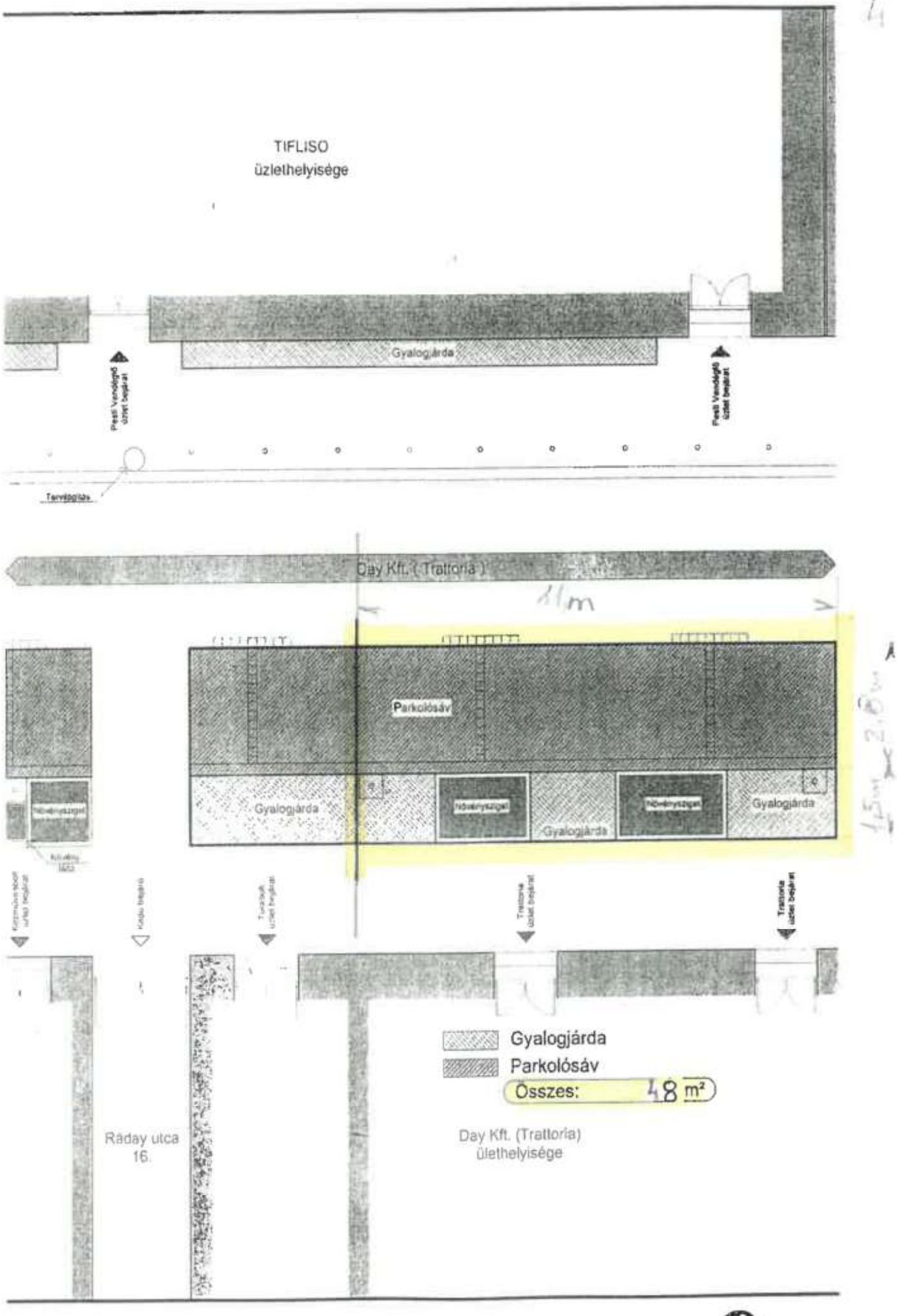



Lakás belső:



Kapu – napernyő:





Helyszinrajzi részlet

3. melléklet az előterjesztéshez

VB 12/2025. (II.18.) sz. határozat

1. A Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a 1092 Budapest, Ráday u. 16. szám alatti Társasház (székhelye: 1092 Budapest, Ráday utca 16.) részére a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő (36929) hrsz.-ú közterületre, a Budapest IX. kerület, Ráday utca 16. szám előtti díszburkolatos parkoló 126 m2-es területére, építkezési felvonulási terület céljára a közterület használathoz 2025.január 20. napjától 2025. szeptember 30. napjáig hozzájárul.
2. A Városfejlesztési Bizottság a közterület-használati díjat bruttó 600 Ft/m2/nap összegben, összesen bruttó 19 202 400 Ft összegben állapítja meg.
Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Városüzemeltetési Iroda vezetője

4. melléklet az előterjesztéshez

