

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. augusztus 05-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki Téri Piac D/3 jelű üzlethelyisége átalakítási munkálataira  
vonatkozó bérbeadói hozzájárulásra**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálko-  
dási igazgató

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 4 db

1. számú melléklet: kérelem üzlethelyiség átalakítási munkálataihoz való bérbeadói hozzájárulásra (Barabás László egyéni vállalkozó)
2. számú melléklet: D/2 jelű üzlethelyiség bérlői hozzájárulás az átalakítási munkálatokhoz (Frena József György egyéni vállalkozó)
3. számú melléklet: épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői vélemény (Mózes László tartószerkezeti vezető tervező)
4. számú melléklet: hozzájáruló nyilatkozat-tervezet nem lakás céljára szolgáló helyiség átalakítási munkálataihoz (JGK Zrt., vagyongazdálkodási igazgató)
- 5.

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és Barabás László egyéni vállalkozó (székhely: 1116 Budapest, Híradó u. 16.; Nyilvántartási szám: 24649485; Adószám: 60907288-2-43) a továbbiakban: Bérlő között a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, D/3 jelzésű, 30 nm alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában, a Képviselő-testület 46/2014. (III.05.) számú határozata alapján, 2014. március 14. napján kelt bérleti szerződéssel bérleti jogviszony jött létre, a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően, hús-hentesáru kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenység folytatására.

A bérleti jogviszony határozott idejű, 2029. március 14. napjáig tart a vonatkozó szerződés alapján. A bérlő a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően hús-hentesáru kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenységet folytat.

Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a 165/2020. (VII.15.) számú határozatával úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található D/2 jelzésű, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Frena József György egyéni vállalkozó Bérlő

(székhely: 1181 Budapest, Dobozi út 30/B.; nyilvántartási szám: 3396118; adószám: 40790932-2-43) kérelmének helyt adva az üzlethelyiség albérletbe adásához Barabás László egyéni vállalkozó (székhely: 1116 Budapest, Híradó u. 16.; Nyilvántartási szám: 24649485; Adószám: 60907288-2-43) részére az Önkormányzat és a Bérló között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig, hús-hentesáru kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenység folytatására.

A fenti döntés alapján az egymással szomszédos D/2 és D/3 jelű üzlethelyiségeket a jövőben -mindkét üzlethelyiségben hús-hentesáru kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenységet folytatva- Barabás László egyéni vállalkozó üzemelteti. A D/2 jelű üzlethelyiség a piaccsarnok megépítése óta nem rendelkezik gazdasági bejárattal, az áruszállítás kizárólag a piaccsarnok vásárlói terén keresztül megoldható, amely gyakorlat élelmiszerbiztonsági szempontból előnytelen.

Bérló 2020. július 17-én kelt kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy a D/2 és a D/3 jelű üzlethelyiségek között a biztonságos áruszállítás megoldása és a kényelmesebb kiszolgálás céljából átjárót szeretne nyitni, és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását.

A bérleti szerződés 25. pontja alapján a bérló a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges, saját költségén végzendő átalakításokat.

Bérló az átalakítási munkálatok megkezdéséhez és kivitelezéséhez szükséges épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményt beszerezte és kérelmével együtt benyújtotta (3. számú melléklet).

A fentiekben foglaltak alapján **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság az Új Teleki téri Piacon található, D/2 és a D/3 jelzésű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek közötti átjáró kialakításához járuljon hozzá, az alábbi feltételek szerint:

- a) Bérló az átalakítási munkálatok kivitelezése során betartja a 3. számú mellékletben található épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt előírásokat.
- b) Bérló a bérleti szerződés 25. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles saját költségén az eredeti állapot helyreállítására.
- c) Bérló tudomásul veszi, hogy a munkálatokkal kapcsolatban beszámítási, kártérítési, vagy egyéb jogi igényrel az Önkormányzattal szemben nem élhet, az átalakítási munkálatokhoz történő bérbeadói hozzájárulás egyéb jogokat nem keletkeztet.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a D/2 és D/3 jelzésű üzlethelyiségek közötti átjáró kialakításához való bérbeadói hozzájárulás megadása Barabás László egyéni vállalkozó részére.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a Bérbeadó hozzájárulása esetén a munkálatokat Bérló saját költségén végzi el. Az üzlethelyiség átalakítási munkálataihoz történő bérbeadói hozzájárulás esetén az eddigi, élelmiszerbiztonsági szempontból előnytelen áruszállítási gyakorlat orvosolható.

## **IV. Jogsabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a vagyonfeletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 6. §

(1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: „*Vagyoniügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása...*”

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a hatáskörrel rendelkező Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Helyiségrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező Bizottság dönt.

A Helyiségrendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (VIII.05.) számú határozata

### **az Új Teleki téri Piac D/3 jelű üzlethelyisége átalakítási munkálataira vonatkozó bérbeadói hozzájárulásra**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, D/3 jelzésű, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Barabás László egyéni vállalkozó (székhely: 1116 Budapest, Híradó u. 16.; Nyilvántartási szám: 24649485; Adószám: 60907288-2-43) a továbbiakban: Bérlő kérelmének helyt adva, az üzlethelyiségben tervezett átalakítási munkálatokhoz (átjáró kialakítás a D/2 és a D/3 jelű üzlethelyiségek között), az alábbi feltételek szerint:

- a) Bérlő az átalakítási munkálatok kivitelezése során betartja a 3. számú mellékletben található épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt előírásokat.
- b) Bérlő a bérleti szerződés 25. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles saját költségén az eredeti állapot helyreállítására.

- c) Bérlő tudomásul veszi, hogy a munkálatokkal kapcsolatban beszámítási, kártérítési, vagy egyéb jogi igényrel az Önkormányzattal szemben nem élhet, az átalakítási munkálatokhoz történő bérbeadói hozzájárulás egyéb jogokat nem keletkeztet.

2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóját a határozat 1. pontja szerinti hozzájáruló nyilatkozat aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont tekintetében 2020. augusztus 05., 2.) pont tekintetében 2020. augusztus 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok Divízió

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2020. július 28.

**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS/SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## Kérelem

### Előzmények:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület Teleki László téren felépült új piac-csarnok épület. A piac-csarnokban a D/3 jelű, bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozóan bérleti szerződés jött létre az Önkormányzat és Barabás László egyéni vállalkozó között, 2014. március 14-én, 2029. március 14. napjáig szóló, határozott időtartamra.

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 165/2020. (VII.15.) számú határozatával úgy döntött, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, Frena József egyéni vállalkozó által bérelt, D/2 jelzésű, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában (székhely: 1181 Budapest, Dobozi út 30/B.; nyilvántartási szám: 3396118; adószám: 40790932-2-43) az üzlethelyiség részemre történő albérletbe adásához, az Önkormányzat és Frena József egyéni vállalkozó bérlő között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig, hús-hentesáru kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenység folytatására.

Fentiekre tekintettel az egymással szomszédos D/2 és D/3 jelű kereskedelmi egységeket a jövőben együttesen fogom üzemeltetni.

Mivel az általam bérelt D/3 jelű kereskedelmi egység a piac megnyitása óta nem rendelkezik önálló gazdasági bejárattal, így az áruszállítás élelmiszerbiztonsági szempontból előnytelen, ennek orvoslására, valamint a kiszolgálás megkönnyítése céljából a D/2 és D/3 jelű kereskedelmi egységek között, saját költségemen átjárót szeretnék kialakítani.

**Alulírott Barabás László egyéni vállalkozó (székhely: 1116 Budapest, Híradó u. 16.; Nyilvántartási szám: 24649485; Adószám: 60907288-2-43) azzal a kérelemmel fordulok a T. Bérbeadó Önkormányzathoz, hogy a fent nevezett, D/2 és D/3 jelű kereskedelmi egységek között, egy 60x210 cm szélességű átjáró nyílás kialakításához, a kérelmemhez csatolt épületszerkezeti és tartószerkezeti szakvéleményben foglaltaknak megfelelően járuljon hozzá.**

A bérleti szerződés 25. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles vagyok saját költségemen az eredeti állapot helyreállítására.

Budapest, 2020. 07. 17.

Barabás László  
10. sz. utca, 11. emelet 11.  
Adószám: 60907288-2-43  
E-mail: 60907288@szolnoki.hu

Barabás László

egyéni vállalkozó



2.04

5

## NYILATKOZAT

### **Előzmények:**


a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 165/2020. (VII.15.) számú határozatával úgy döntött, hogy kérelmemnek helyt adva

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, általam bérelt D/2 jelzésű, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában (székhely: 1181 Budapest, Dobozi út 30/B.; nyilvántartási szám: 3396118; adószám: 40790932-2-43) az üzlethelyiség albérletbe adásához Barabás László egyéni vállalkozó (székhely: 1116 Budapest, Híradó u. 16.; Nyilvántartási szám: 24649485; Adószám: 60907288-2-43) részére az Önkormányzat és a közöttem fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig, hűs-hentesáru kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenység folytatására.

Fentiekre tekintettel az egymással szomszédos D/2 és D/3 jelű kereskedelmi egységeket a jövőben Barabás László egyéni vállalkozó fogja üzemeltetni.

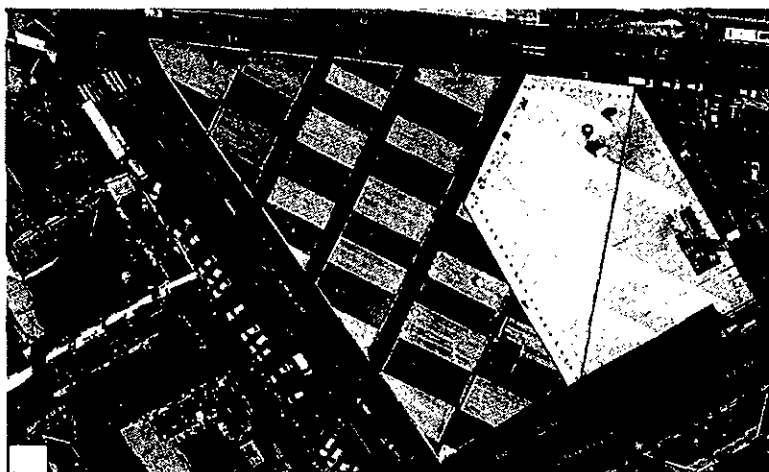
**Ezen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy hozzájárulok ahhoz, hogy Barabás László egyéni vállalkozó, mint az Új Teleki téri Piac D/3 jelű kereskedelmi egységének bérlője, valamint az általam bérelt D/2 jelű kereskedelmi egységének albérlője és üzemeltetője a D/2 és D/3 jelű kereskedelmi egységek között az áruszállítás élelmiszerbiztonsági szempontból eddigi előnytelen gyakorlatának orvoslása és a kiszolgálás megkönnyítése céljából, saját költségén átjárót alakítson ki, és az erre vonatkozó kérelmét a bérbeadó Önkormányzatnak benyújtsa, azzal a kitételrel, hogy a D/2 kereskedelmi egységre vonatkozó albérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Barabás László egyéni vállalkozó köteles vállalni az átjáró megszüntetését, az eredeti állapot helyreállítását és minden ezzel járó költséget.**

Budapest, 2020. július 17.

  
FRENA JÓZSEF  
1086 Bp., Teleki tér 11. piac büfé .....  
Asz.: 40790932-2-43  
Nysz.: 03366118  
Frena József György egyéni vállalkozó

FRENA JÓZSEF  
1086 Bp., Teleki tér 11. piac büfé  
Asz.: 40790932-2-43  
Nysz.: 03366118

**ÉPÜLETSZERKEZETI ÉS TARTÓSZERKEZETI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY  
A BUDAPEST VIII. KER. TELEKI TÉRI PIAC  
ÉPÜLETBEN ÜZLETEK ÖSSZEKÖTÉSE A  
SZÜKSÉGES ÉS LEHETSÉGES  
BEAVATKOZÁSOKRÓL**



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS</b>	<b>3</b>
1.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, A VIZSGÁLANDÓ ÉPÜLET SZERKEZETEK LEÍRÁSA:	3
1.2. A VIZSGÁLATHOZ RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ADATOK:	3
1.3. VIZSGÁLATOK:	3
1.4. ÖSSZEFOGLALÁS:	4
<b>II. JAVASLATOK:</b>	<b>4</b>



## I. Általános leírás

### 1.1. *Meglévő állapot, a vizsgálandó épület szerkezetek leírása:*

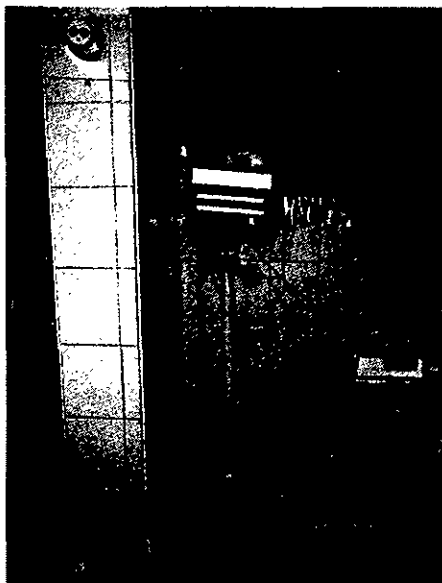
A vizsgált épület földszintes acélszerkezetes csarnok. Az üzletek az aljzatra állított YTONG falazattal készültek. Két üzletrész között az elválasztó falban kívánnak 60 cm széles átjáró nyílást készíteni.

### 1.2. *A vizsgálathoz rendelkezésre álló adatok:*

Helyszíni szemlét tartottunk 2020. július 11.-én. Rendelkezésünkre állt a helyszínen végzett szemrevételezéses vizsgálatok adatai. A helyszínen tapasztaltak alapján vizsgálatánál kapott eredményeket az alábbiakban foglalom össze.

### 1.3. *Vizsgálatok:*

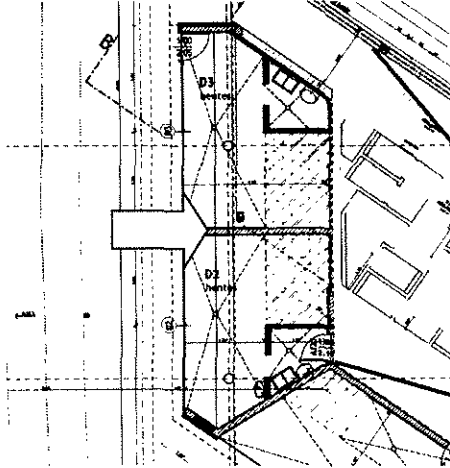
#### a. *A helyszínen tapasztalható állapot értékelése:*



A pult és a pillér közötti szakaszt nyitják meg.

A jelenlegi használók az elektromos átalakítást a nyílás kiváltás előtt elvégzik.

**b. A területek vizsgálata:**



a nyílás helye

**1.4. Összefoglalás:**

A 20 cm vastag YTONG fal a rendelkezésünkre álló információk alapján kibontható, a 60x210 nyílás kialakításhoz.

**II. Javaslatok:**

Az áttörés, fűréssel és fűrészeléssel megoldható. Lehetőleg fűgáknál kell bontani.

A nyílás áthidalás YTONG elemekkel, az utólagos falkiváltás szabályait betartva készülhet, vagy más anyagú áthidaló alkalmazható.

Budapest, 2020. 07. 15.

Mózses László  
Tartószerkezeti vezetőtervező  
T- 01-2405, É2 01-2748  
SZÉS 1, SZÉS 2, FMV/MűE 01-62410

**Hozzájáruló nyilatkozat**  
nem lakás céljára szolgáló helyiség átalakítására

Alulírott Nováczki Eleonóra, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Ór utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (VIII.05.) számú határozata alapján

**h o z z á j á r u l ó k**

Barabás László egyéni vállalkozó (székhely: 1116 Budapest, Híradó u. 16.; Nyilvántartási szám: 24649485; Adószám: 60907288-2-43) által bérelt, a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, D/3 jelzésű, 30 nm alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség Barabás László egyéni vállalkozó által, saját költségen történő átalakításához (átjáró kialakítás a D/2 és a D/3 jelű üzlethelyiségek között) az alábbiak szerint:

1. Bérló az átalakítási munkálatok kivitelezése során betartja a helyiség átalakítására vonatkozó, Mózes László tartószerkezeti vezető tervező által 2020. július 15-én készített épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt előírásokat.
2. Bérló a bérleti szerződés 25. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles saját költségén a D/2 és a D/3 jelű üzlethelyiségek közötti átjáró megszüntetésére, a falazat visszaépítésére, az eredeti állapot helyreállítására.

Barabás László egyéni vállalkozó (Bérló) a munkálatokkal kapcsolatban beszámítási, kártérítési, vagy egyéb jogi igényel az Önkormányzattal szemben nem élhet. Jelen hozzájárulás egyéb jogokat nem keletkeztet.

Budapest, 2020. ....

**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

2. 64

