

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

...18... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. július 27-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti nem lakás céljára  
szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi nyilatkozat kiadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea mb. irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléletek: 1. sz. melléklet: nyilatkozat

2. sz. melléklet: műszaki leírás

3. sz. melléklet: településképi eljárás határozat

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti 35655/0/A/3 helyrajzi számú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonú 1 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. A társasházban az önkormányzati tulajdoni hányad 1.972/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiséget **Pintér Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 2038 Sósút, Jókai Mór u. 27.; azonosító: 197293567; adószám: 69418675-1-33) a 2021. november 5. napján kelt bérleti szerződés alapján bérlő, **lakossági kisipari tevékenység (kéz és lábápolás, műkörmépítés, kozmetika) céljára.**

A helyiség birtokába a bérlő pályázati eljáráson kívül jutott. A bérlőnek 2022. június 30. napjáig tartozása nem mutatkozik, jelenlegi bérleti díj előírása nettó 61.252,- Ft + ÁFA/hó.

A bérlő a helyiségbe inverteres klíma telepítését kezdeményezi a mellékelt dokumentációk szerint. A bérlő a szükséges településképi eljárást lefolytatta.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a mellékelt dokumentációt véleményezte, a Településképi határozatban javasolt műszaki megoldást megfelelőnek tartja, erre tekintettel javasolja a bérlő részére a klíma telepítéséhez a tulajdonosi hozzájárulás megadását.

**Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti 35655/0/A/3 helyrajzi számú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségbe inverteres klíma telepítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához Pintér Zsuzsanna egyéni vállalkozó (székhely: 2038 Sósút, Jókai Mór u. 27.;**

azonosító: 197293567; adószám: 69418675-1-33) részére. Egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a társasház közös képviselőjénél kezdeményezze a társasházi közgyűlés összehívását az inverteres klíma telepítéséhez szükséges társasházi tulajdonosi hozzájárulás megadása érdekében, vagy amennyiben a közös képviselő ilyen felhatalmazással rendelkezik, tulajdonosi hozzájárulás megadását.

Amennyiben a társasház közgyűlése a klímaberendezés telepítéséhez nem járul hozzá, és a bérlő a berendezést feltelepíti, úgy minden kártérítési és helyreállítási kötelezettség és költség a bérlőt terheli.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

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

A döntés célja a tulajdonosi hozzájárulás megadása, a döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, pénzügyi hatása nincs.

## **IV. Jogsabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: Vagyonügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a hozzájárulás kiadásához kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022. (VII.27.) számú határozata

### **Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi nyilatkozat kiadásáról**

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

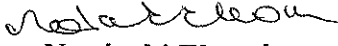
- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 9.** szám alatti 35655/0/A/3 helyrajzi számú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségbe inverteres klíma telepítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához **Pintér Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 2038 Sósút, Jókai Mór u. 27.; azonosító: 197293567; adószám: 69418675-1-33) részére
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a társasház közös képviselőjénél kezdeményezze a társasházi közgyűlés összehívását az inverteres klíma telepítéséhez szükséges társasházi tulajdonosi hozzájárulás megadása érdekében, vagy amennyiben a közös képviselő ilyen felhatalmazással rendelkezik, tulajdonosi hozzájárulás megadását.
- 3.) amennyiben a társasház közgyűlése a klímaberendezés telepítéséhez nem járul hozzá, de a bérlő a berendezést feltelepíti, úgy minden kártérítési és helyreállítási kötelezettség és költség a bérlőt terheli.
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti és a határozat mellékletét képező hozzájárulás kiadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 3.) pont esetében: 2022. július 27., 2.) pont esetében: 2022. augusztus 15., 4.) pont esetében: 2022. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. július 18.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA MB. IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

VERES GÁBOR **S.K.**  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

### **Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat**

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 .../2022. (VII.27.) számú határozata alapján

#### **hozzájárulok,**

hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Nap utca 9.** szám alatti 35655/0/A/3 helyrajzi számú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségbe **Pintér Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 2038 Sóskút, Jókai Mór u. 27.; azonosító: 197293567; adószám: 69418675-1-33) inverteres klímát telepítsen a 2022. június 21. napján benyújtott műszaki leírás alapján, de a településképi eljárásban megjelölt - alábbi – feltételekkel:

- A klíma berendezés kültéri egysége az utcai nyílászáró síkján belül, a felső ablakszemben, kívülről takartan helyezhető el.
- A kondenzvíz elvezetését az ingatlanon belül kell megoldani.

Jelen nyilatkozat egyéb jogokat nem keletkeztet.

Budapest, 2022. ....

**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató



## Klíma kültéri egységének elhelyezése ablakkereten belül

### Műszaki leírás

Az épület (1082 Budapest, Nap utca 9, hrsz.: 35655/0/A/3) jelenleg hatályos védetség alatt nem áll. Az üzlethelyiségbe nincs bevezetve gáz, így télen csakis villamosenergia felhasználásával lehet megoldani a fűtést.

#### A klíma elhelyezésre

Az ingatlanban régi típusú nyílászárók vannak behelyezve. Ez az ablakok tekintetében annyit jelent, hogy kapcsolt gerébtokos típusúak. Az előzetes felmérés alapján az ingatlanon külső részére nem lehet elhelyezni a klíma kültéri egységét, hogy az megfeleljen az előírásoknak.

A beépítés ezért úgy történne, hogy az ablak mögé lenne felszerelve. Azon az oldalon, ahol két ablak található (utcakép 1.-2.), a másodikba lenne elhelyezve a felső harmadában. Az ablak szárnyai eltávolításra kerülnének, így biztosítanánk a berendezés számára a kellő szellőzési lehetőséget. A külső ablak keretének belső részére csavarokkal lenne felrögzítve a fekete expandált fekete takarólemez, ami kellő léghozamot enged a klímához. A két ablak közötti rész természetesen lezárásra kerül. A tartókonzolok az ablakkeret mögötti falazatba kerülnének rögzítésre keresztirányban. Ezt két helyen merevítéssel is megerősítenék. A gép természetesen kap egy belső burkolatot, amit úgy alakít ki a szakember, hogy az eszköz szerelhető legyen a továbbiakban. A kondenzvíz elvezetése az épületen belül történik a szennyvízelvezetéshez csatlakoztatva.

#### Kültéri egység márkája, típusa és főbb jellemzői

Fisher Comfort plus FSAI-CP-120B3

##### Főbb jellemzők:

■ Hűtőteljesítmény (kW)	3.5
■ Fűtőteljesítmény (kW)	3.6
■ Hűtési energia osztály	A++
■ Fűtési energia osztály	A+

##### Méretek:

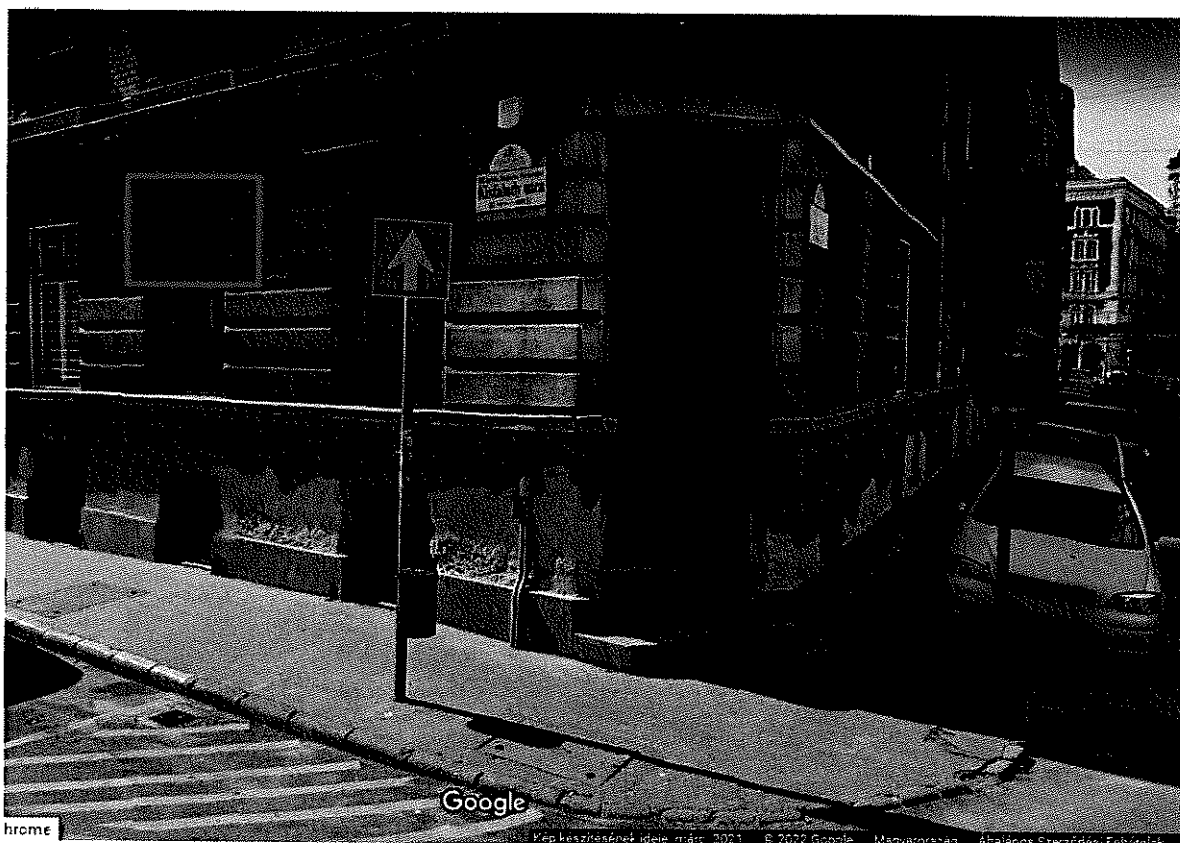
■ Beltéri egység mérete (mm)	845x289x209
■ Kültéri egység mérete (mm)	848x596x320

##### Zajszint:

■ Kültéri egység hangnyomásszint (dB)	57
■ Beltéri egység hangnyomásszint (dB)	26/32/42

Kép az egységről lentebb.

VK 5

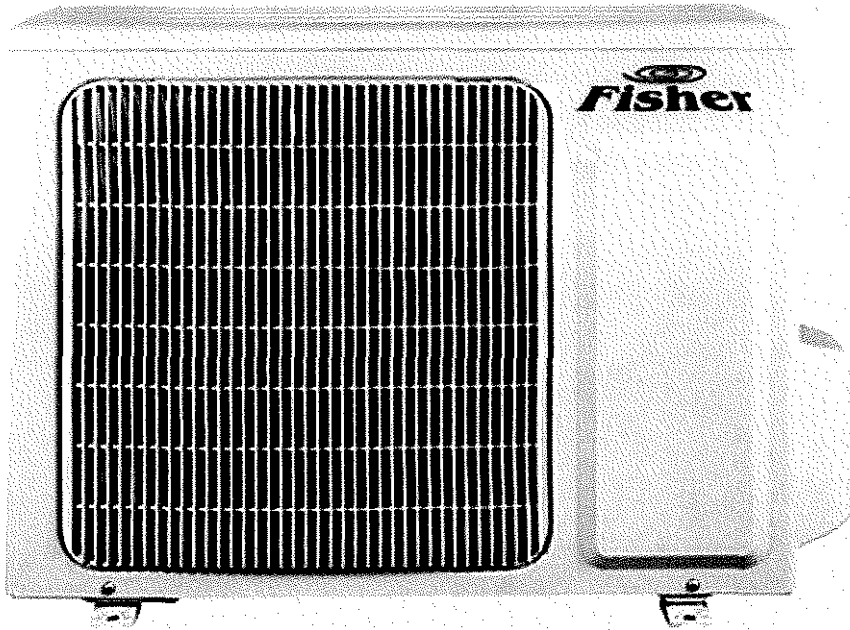


Utcakép 1.



Utcakép 2.

VH



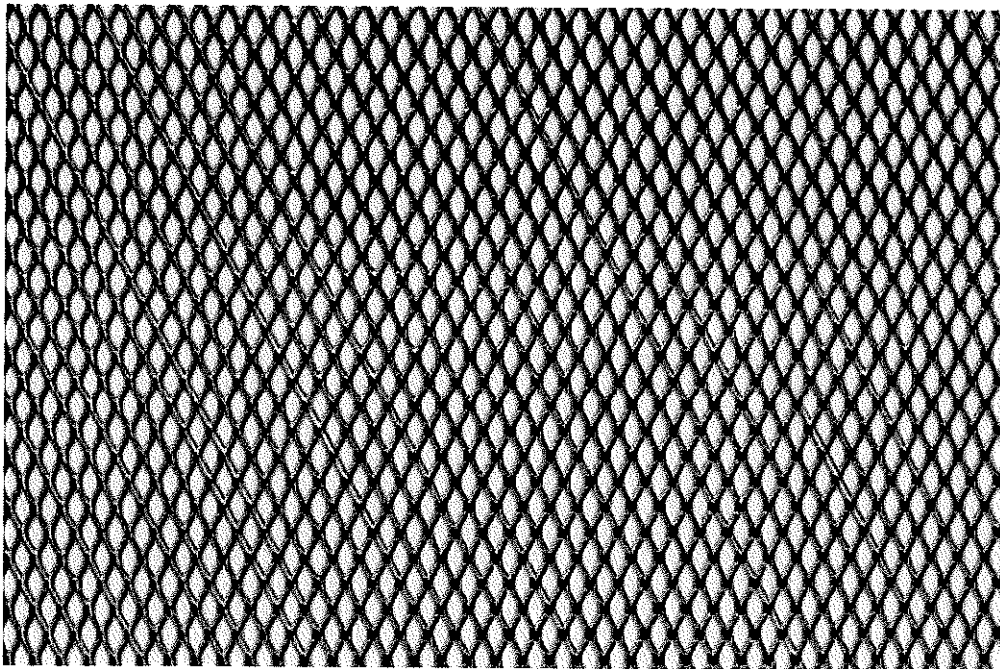
Kültéri egység



Látványterv 1.



Látványterv 2.

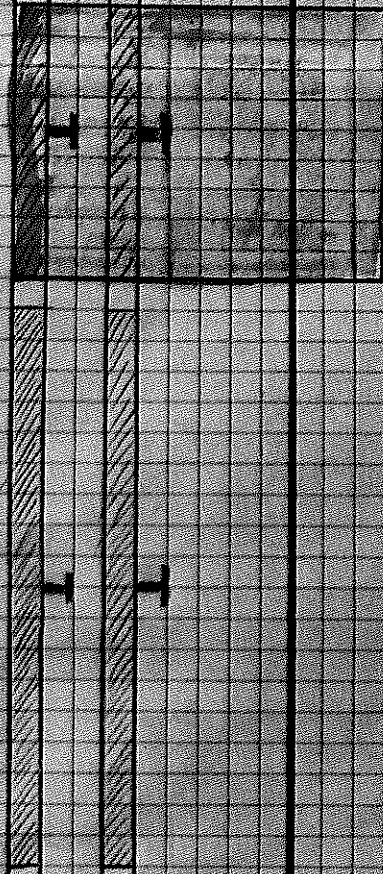


Takaró lemez





# Függőleges keresztmetszet





BUDAPEST FŐVÁROS  
VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROSI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

FŐÉRTESÍTŐ ASP20\_PROUD\_IRAT\_MEB



3. sz. melléklet

Pintér Zsuzsanna  
EPAPIR-20220504-12433  
pizsu87@gmail.com

Iktatószám: 26/351-2/2022  
Ügyintéző: Gáspár Edina  
Telefon: 4592-488  
e-mail: mirkoczkcic@jozsefvaros.hu

Sóskút

Jókai Mór u. 27.  
2038

**Tárgy:** Pintér Zsuzsanna ügyfél Budapest VIII. kerület Nap u. 9. fszt. – 35655/0/A/3 hrsz. –  
alatti ingatlan klímaberendezés elhelyezése

## HATÁROZAT

### településképi bejelentési eljárásban

**Pintér Zsuzsanna e.v.** (nyilvántartási szám: 53156387) ügyfél kérelmére **2022. május 09-én** indult településképi bejelentési eljárásban, a **Budapest VIII. kerület, Nap u. 9. – 35655/0/A/3 hrsz. – alatti földszinti üzlethelyiség utcai nyílászáró felső ablakában 1 db klíma kültéri egység elhelyezése** tárgyban benyújtott dokumentációt átvizsgáltam és az abban megjelölt építési tevékenység végzését **tudomásul veszem az alábbi feltétellel:**

A klíma berendezés kültéri egysége az utcai nyílászáró síkján belül, a felső ablakszemben, kívülről takartan helyezhető el. A kondenzvíz elvezetését az ingatlanon belül kell megoldani.

Jelen döntés ellen a közléstől számított 15 napon belül – kizárólag elektronikus úton - Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének címzett, de Hatóságomhoz benyújtott fellebbezéssel élhet. Az első fokú közigazgatási határozat elleni fellebbezés illetéke 5.000 forint, melyet a Józsefvárosi Önkormányzat Államigazgatási eljárási illeték beszedési számla 11784009-15508009-03470000 számú számlaszámára kell megfizetni.

A településképi bejelentési eljárásban hozott határozat nem mentesíti az ügyfelet más jogszabályokban előírt engedélyek megszerzésétől (pl. közterület foglalás). Közös tulajdont érintő módosítás esetén a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges. Jelen településképi határozat polgári jogi igényt nem dönt el.

A településképi eljárás során meghozott határozatban foglaltak megszegése esetén településképi kötelezési eljárás lefolytatása rendelhető el. A kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén 1.000. 000 forintig terjedő bírság kiszabása rendelhető el.

## INDOKOLÁS

Pintér Zsuzsanna ügyfél a 26/351-1/2022 iratszámú kérelmében a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban Tktv.) 10. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Korm. rend.) 46. § (2) bekezdése, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 53. § 17. pontja alapján településképi bejelentést tett hatóságomhoz, a Budapest VIII. kerület, Nap u. 9. – 35655/0/A/3 hrsz. – alatti földszinti üzlethelyiség utcai nyílászáró felső ablakában klíma kültéri egység elhelyezésére vonatkozóan.

Vk



A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy az megfelel a Tr. Korm. rendelet 46 § (5) és (6) bekezdésében, valamint a Rendelet 10. sz. mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek, valamint a rendelkező részben foglalt feltételek teljesítésével a településképhez illeszkedik.

**A fentiek alapján az építési tevékenységet a rendelkező részben foglalt feltételekkel tudomásul veszem.**

Felhívom az Ügyfél figyelmét, hogy a Tr. Korm. rendelet 47. § (2) bekezdése alapján, ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni. Amennyiben az építési tevékenységet nem kezdik meg 6 hónapon belül, annak elvégzéséhez újabb településképi bejelentést kell indítani.

A rendelkező részben foglaltaknak megfelelő településképi bejelentési eljárásban hozott határozatom a Tktv.10. § (1) bekezdés a) pontján és (2) bekezdésén, valamint a Tr. Korm. rend. 47. § a) pontján alapul.

A fentiek alapján az Ákr. 80. § (1) bekezdése, 81. § (1) bekezdése, 114. § (1) bekezdése, 120. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 12. § (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 39. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, 62. § (1) bekezdés h.) pontja, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Hatáskörömet és illetékességemet a Tktv. 8. § (2) bekezdés c) pontja és a 10.§ (1) bekezdés a) pontja, továbbá a Rendelet 53. § 17. pontja alapozza meg.

Budapest, 2022. május 09.

Pikó András  
polgármester nevében és megbízásából

Barta Ferenc  
főépítész