

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. február 1-i ülésére

**Tárgy: Javaslát Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 sz. melléklet: hozzájáruló nyilatkozat-tervezet

2 sz. melléklet: műszaki leírás

3. sz. melléklet: szakértői vélemény

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 28 db albetét található, amelyből 10 db önkormányzati tulajdonú, 6 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (továbbiakban: Bizottság) a 408/2022. (IX.14.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiségként – Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) részére történő bérbeadásáról, 2027. december 31. napáig szóló, határozott időre. A bérlő a bérleményt lakossági kisipari szolgáltatás – fodrászat, pedikűr – tevékenység céljára vette bérbe. A Bizottság egyidejűleg hozzájárult a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez – a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő beszámítására – 1.272.271,- Ft + ÁFA összegben.

A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása 37.425,- Ft/hó + ÁFA.

A bérleti szerződés 2022. október 12-én, míg a bérbeszámítási megállapodás 2023. január 9-én került aláírásra. A bérlő 2022. november 2.-án vette birtokba a helyiséget. A helyiség közös költség díja: 6.256,- Ft/hó + ÁFA.

Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó 2022. október 17-én érkezett kérelmében a fent ismertetett helyiségbe galéria kialakítását kérelmezte saját költségén. 2022. november 29-én csatolta a Kellék Szolgáltató és Tanácsadó Bt. 2022. november 18. napján kelt műszaki leírását a galéria kivitelezéséről, és a Hajdu Akusztik Kft. 2023. január 13. napján kelt szakértői véleményét.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája, valamint Beruházási Irodája a mellékelt dokumentációk alapján javasolja a galéria kialakításához a tulajdonosi hozzájárulás megadását.

**Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti**

35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a galéria kialakításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) részére.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 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: „Vagyongyűletnek minősül különösen 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 (továbbiakban: Helyiségrendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület- e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel. A Helyiségrendelet 39. § (1) bekezdése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tulajdonosi hozzájárulás kiadására vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

## **Határozati javaslat**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (II.01.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról**

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2.** szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a galéria kialakításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) részére.
2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti, az előterjesztés 2. számú mellékletét képező hozzájárulás kiadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. február 01.

2. pont esetében: 2023. február 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.


A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:           nem indokolt   hirdetőtáblán   honline

Budapest, 2023. január 25.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Tulajdon*

JOGI KONTROLL:


ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTÓS CSILLA  
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Alulírott dr. Szirti Tibor, 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) **képviselésében 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 Bizottságának .../2023. (II. ....) számú határozata alapján

### hozzájárok,

hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2.** szám alatti, 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti **nem lakás céljára szolgáló helyiségben a bérlő, Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) **galériát alakítson ki saját költségén.**

Jelen hozzájárulás elválaszthatatlan részét képezi a Kellék Szolgáltató és Tanácsadó Bt. 2022. november 18. műszaki leírása, és a Hajdu Akusztik Kft. által 2023. január 13-án készített Épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői vélemény.

Jelen nyilatkozat egyéb jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztet.

Budapest,

**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

### Melléklet:

1. számú melléklet: Kellék Szolgáltató és Tanácsadó Bt. 2022. november 18. napján kelt műszaki leírása
2. Hajdu Akusztik Kft. 2023. január 13. napján Épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleménye

VK 4

2022 NOV 29.

HG/629/2022

2. sz. melléklet

## Műszaki leírás galéria kivitelezésről.



Tájékoztató a **1083 Budapest, Baross utca 118 sz.** alatt lévő üzlethelyiségben kialakítandó galéria készítéséről.

A tervezett galéria a helyiség hátsó 1/3 részében kerülne kialakításra az épület fő falára Fischer építőcsavarokkal rögzített, korláttal ellátott, rácsos acél tartószerkezet és tartóoszlop építésével a galéria alatti 2m.-es magasság megtartásával.

A galéria szintre vezető lépcső, szintén acél tartószerkezetes korláttal ellátott kétgerinces egyenes vonalú, fa lépcsőlapokkal szerelve.

### Beépítendő műszaki tartalom:

<u>Galéria födém rácsos acélszerkezet:</u>	-	80*40*3 zártszelvény
Korlát szerkezet	-	30*30*2 és 40*40*2 zártszelvény
<u>Galéria födém szint borítása:</u>	-	15mm.-es OSB lap
<u>Galéria födém szint járófelület:</u>	-	Lépésálló alétélemez Laminált szalagparketta
<u>Galéria lépcső acél szerkezet:</u>		
• Lépcső gerinc	-	80*40*3 zártszelvény
• Lépcsőlap tartó konzolok	-	50*50*5 szögacél
• Lépcsőlapok	-	50mm.-es csiszolt, fózolt fenyő
• Korlát szerkezet	-	40*40*2 zártszelvény

A beépítendő acélszerkezetek alapozó festéssel kerülnek kiszállításra, fedőfestés igény szerinti színre.

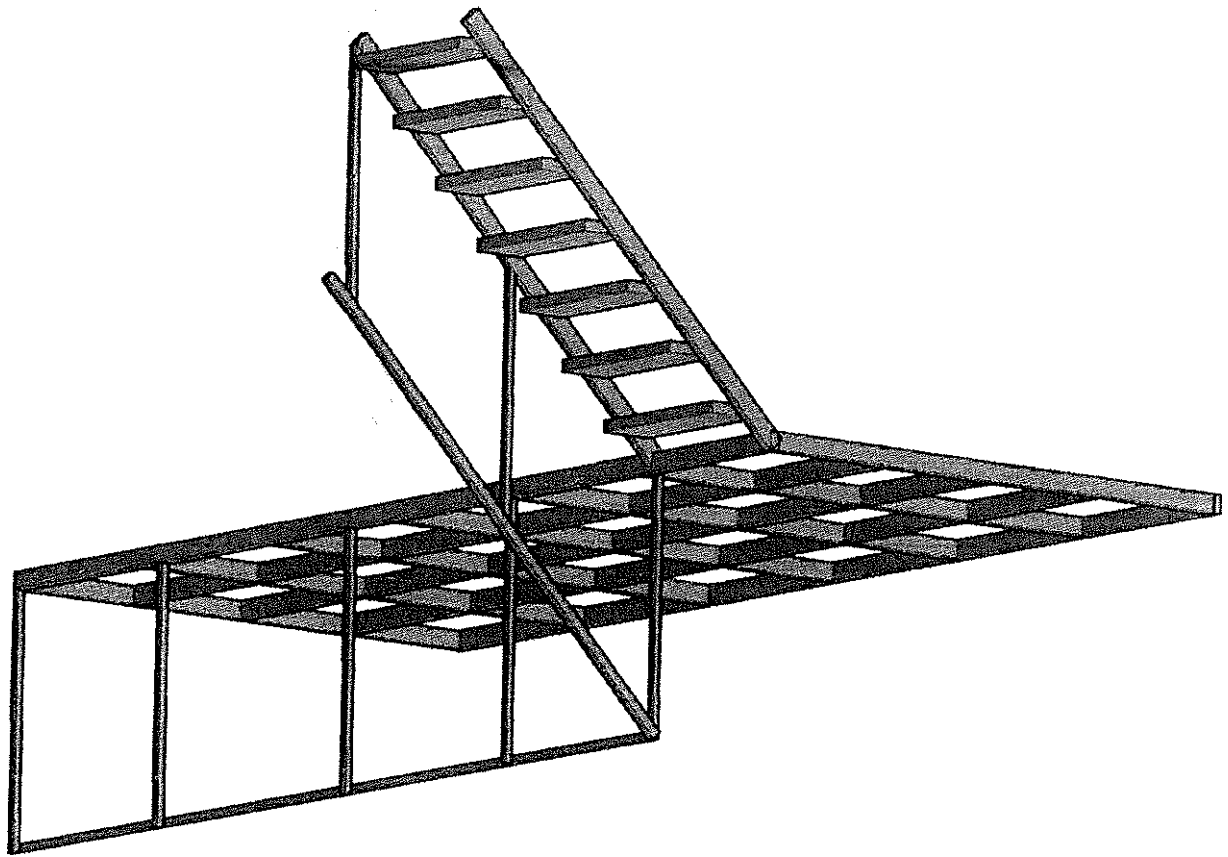
A lépcsőlapok fa alapozóval ellátva kerülnek kiszállításra.

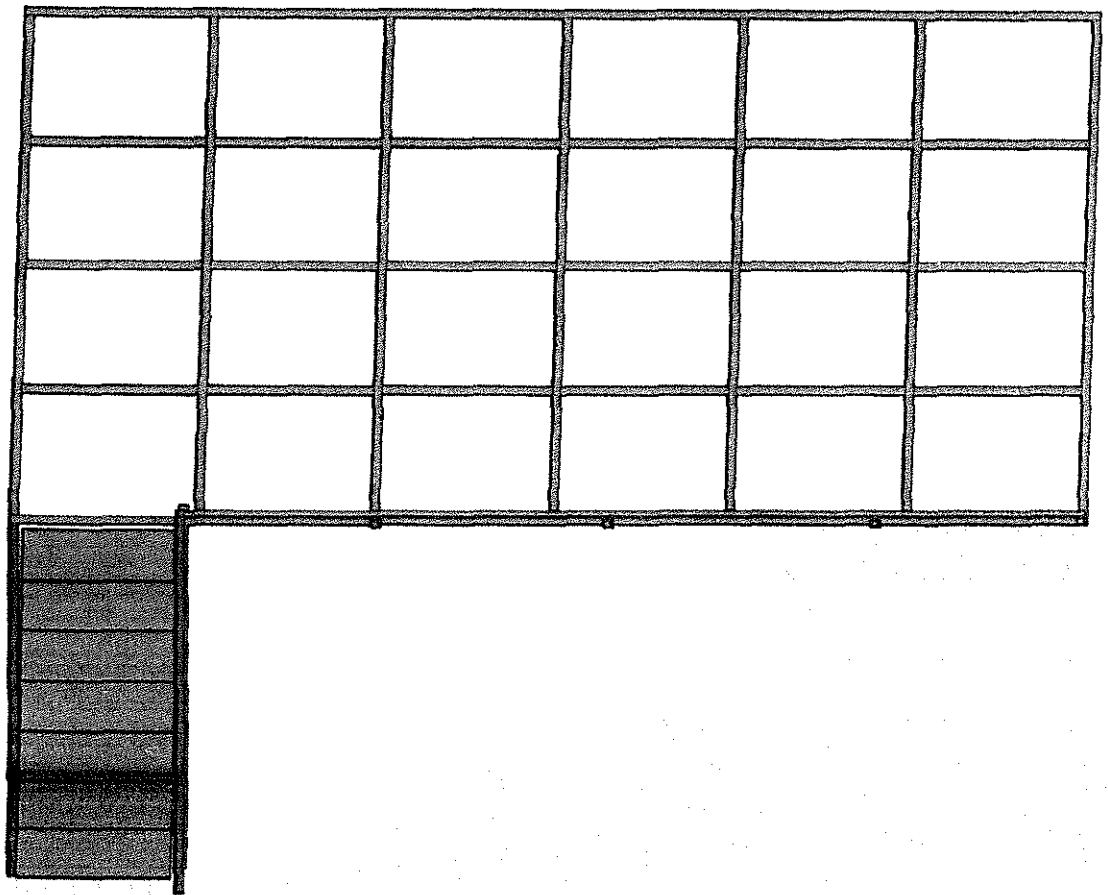
kivitelező:  
**KELÉK Szolg. és Tanácsadó Bt.**  
Asz: 22226800-2-41  
Kelemen Jenő

Kelt: Budapest, 2022.11.18.

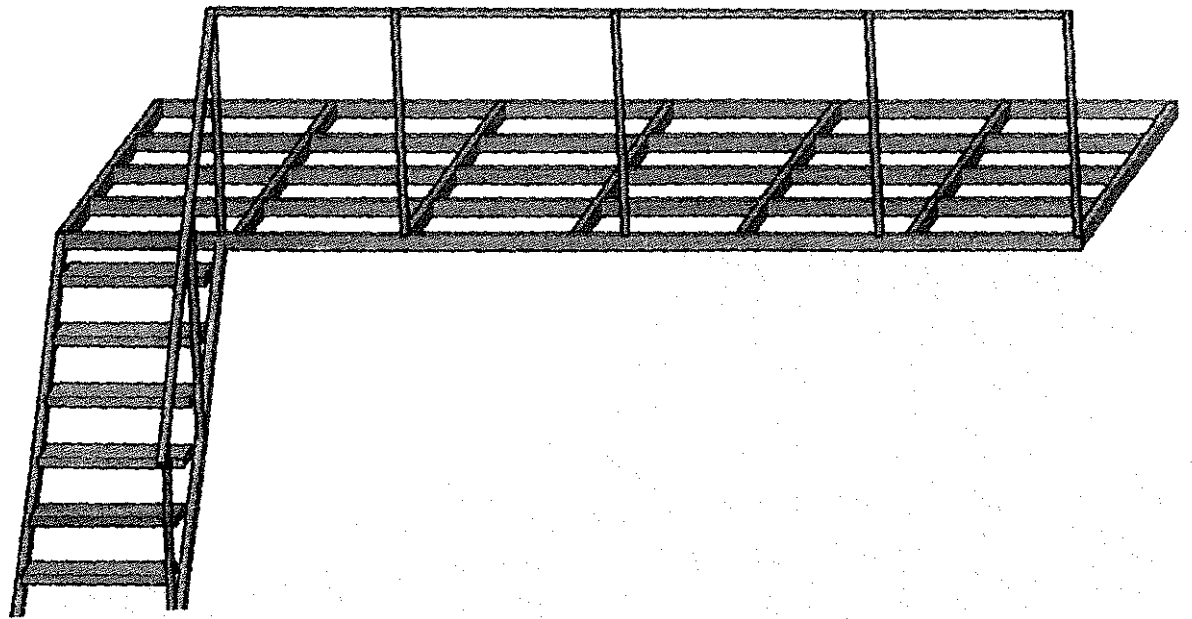
Józsefvárosi Építőipari Központ Zrt.	
érkezési dátum:	érkezési szám:
2022-11-30	HG/629-5/2022
ügyművelet:	
melléklet:	

VK 5





Vh  
7

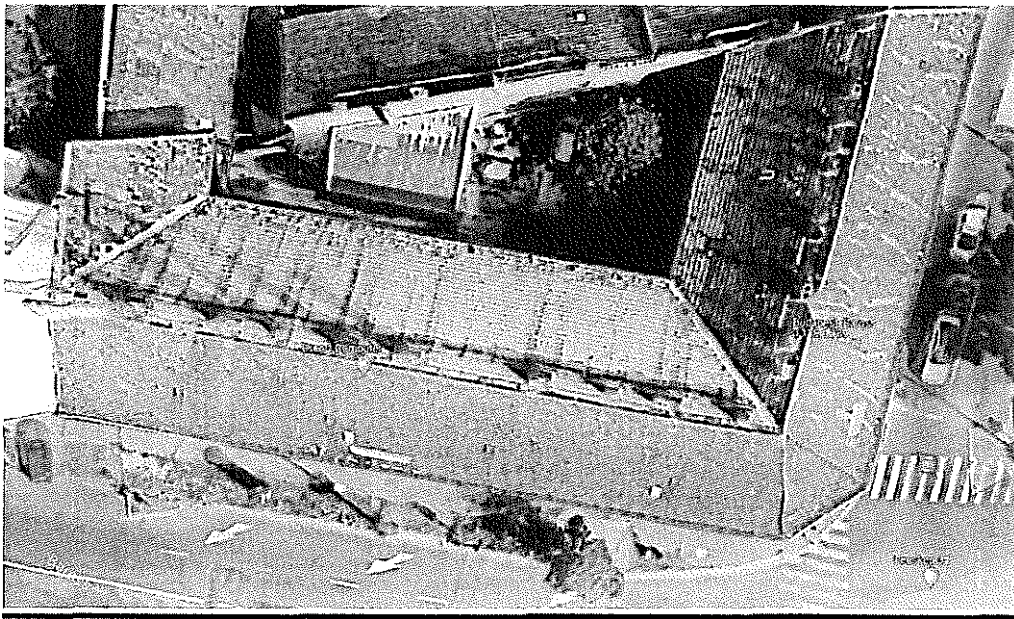


Vh<sup>8</sup>



## ÉPÜLETSZERKEZETI ÉS TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

BUDAPEST, BAROSS U. 118.  
ÜZLETHELYSÉG GALÉRIA KIALAKÍTÁS



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS</b>	<b>3</b>
1.1. A MUNKA TARTALMA, A MEGBÍZÁS TÁRGYA:	3
1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA:	3
1.3. A VIZSGÁLATHOZ RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ADATOK:	4
1.4. VIZSGÁLATOK:	4
1.5. MEGÁLLAPÍTÁSOK, SZÜKSÉGES BEAVATKOZÁSOK:	8
<b>II. JAVASLATOK, BEAVATKOZÁSI IGÉNY:</b>	<b>9</b>

## I. Általános leírás

### 1.1. A munka tartalma, a megbízás tárgya:

A vizsgálat célja: **AZ ÜZLETHELYSÉG ÁLLAPOTÁNAK MEGHATÁROZÁSA, GALÉRIA KIALAKÍTÁS LEHETŐSÉG VIZSGÁLATA**

A vizsgálat helye: **BUDAPEST, BAROSS U. 118.**

Az épület közös képviselője és az önkormányzati tulajdonú üzlethelység kezelője az épület szerkezetekkel kapcsolatban kérte a vizsgálatot, hogy állapítsuk meg mi a teendő galéria kialakítás esetén. A vizsgálatot a szomszédos helységek és az épület védelme tette szükségessé.

### 1.2. Meglévő állapot, az épület leírása:



Az épületrész a Baross utcai fronton az épület földszintjén található, az utcavonallal párhuzamos főfalakkal.

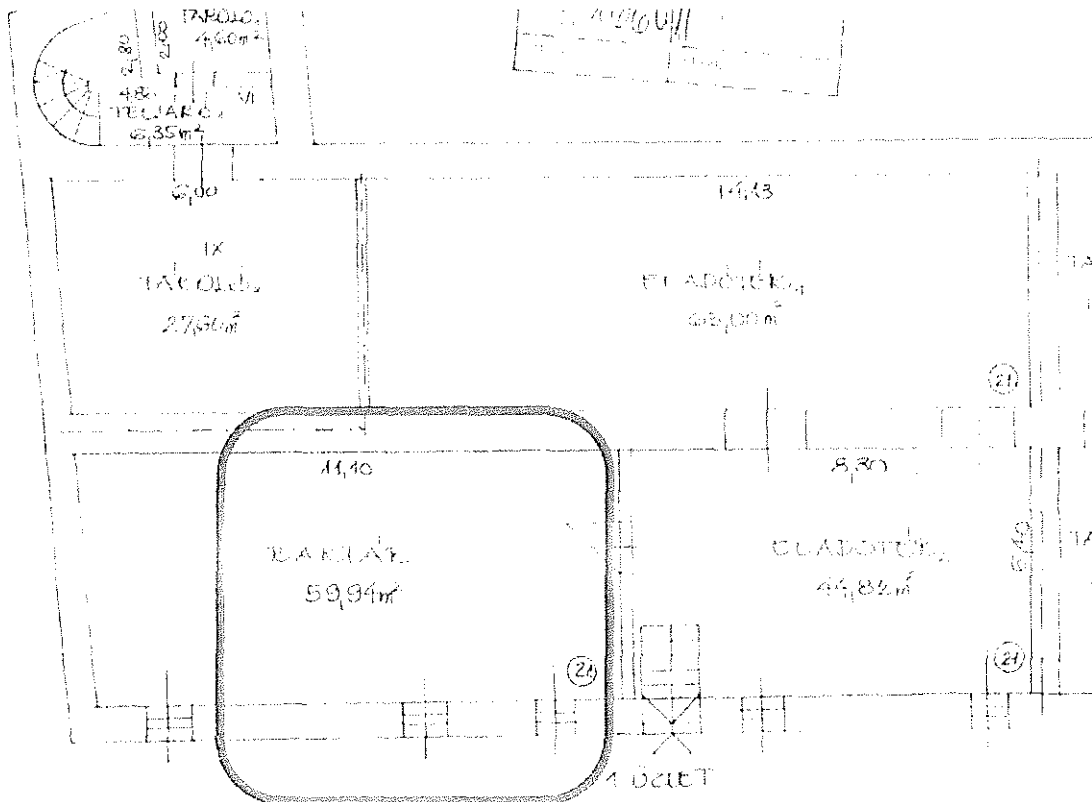
A vizsgált épület, alapincézett földszint +1 emeletes, magas tetős, torzult U alaprajzú, vélhetően két évszázaddal ezelőtt épült, hosszfalas kialakítású.

Az épület hagyományos anyagokból épült. Téglafalaz, a zárófödém fafödém, a pince tégl dongaboltozattal épült.

### 1.3. A vizsgálatához rendelkezésre álló adatok:

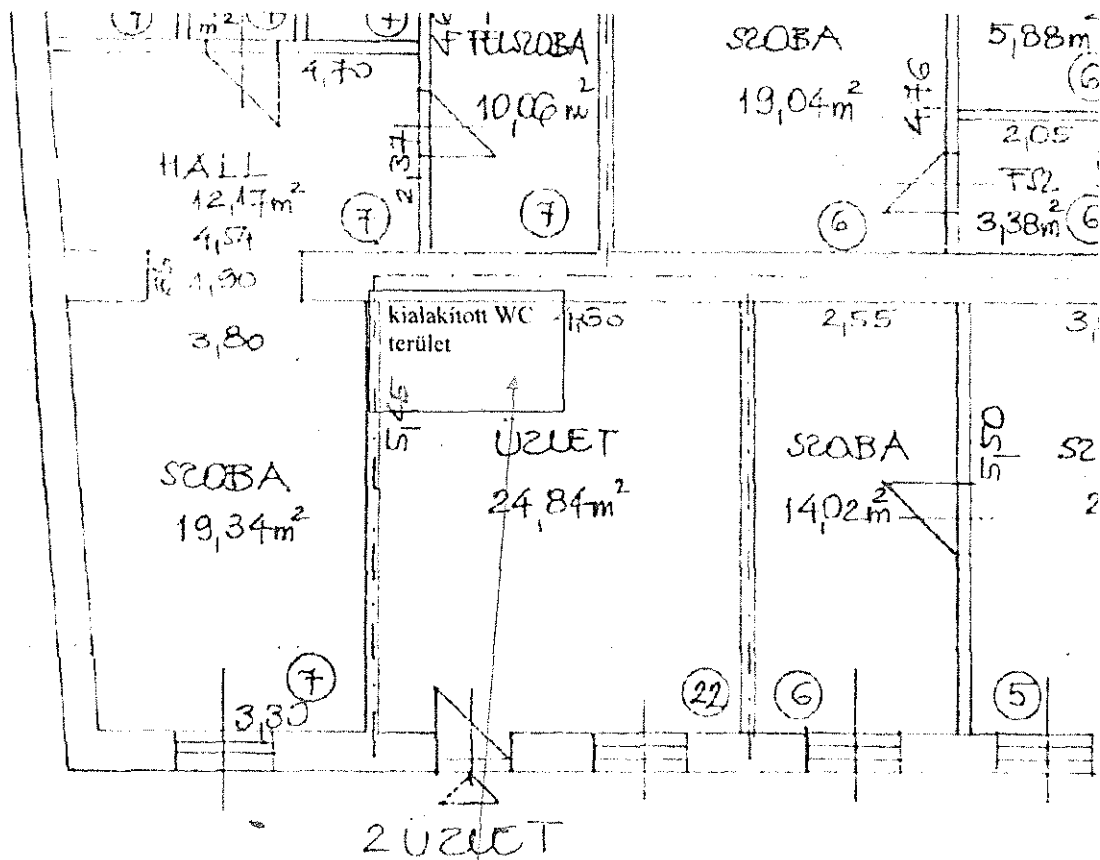
Helyszíni szemlét tartottunk 2023. január 06.-án. Rendelkezésünkre állt a helyszínen végzett szemrevételezéses vizsgálatok adatai. A helyszínen tapasztaltak alapján az eredményeket az alábbiakban foglalom össze.

### 1.4. Vizsgálatok:



Az üzlet alatti terület donga boltozatos.

A donga boltozatos födém terhelhetősége igen nagy egyenletes terhelés esetén. Ezt az egyenletes terhelést biztosítja a rajta levő feltöltés és az aljzat beton, jelenleg ez az állapot biztosított.



A 2-es üzlet az érintett terület.

10 cm-el csökkentett aljzat szint



A bontani kívánt válaszfal szakaszok.

### A tervezett galéria szerkezete annak kivitelezője szerint:

A tervezett galéria a helyiség hátsó 1/3 részében kerülne kialakításra az épület fő falára Fischer építőcsavarokkal rögzített, korláttal ellátott, rácsos acél tartószerkezet és tartóoszlop építésével.

A galéria szintre vezető lépcső, szintén acél tartószerkezetes korláttal ellátott kétgerincses egyenes vonalú, fa lépcsőlapokkal szerelve.

Beépítendő műszaki tartalom:

Galéria födém rácsos acélszerkezet: - 80\*40\*3 zártszelvény

Korlát szerkezet - 30\*30\*2 és 40\*40\*2 zártszelvény

Galéria födémszint borítása: - 15 mm-es OSB lap

Galéria födémszint járófelület: - Lépésálló alététlemez

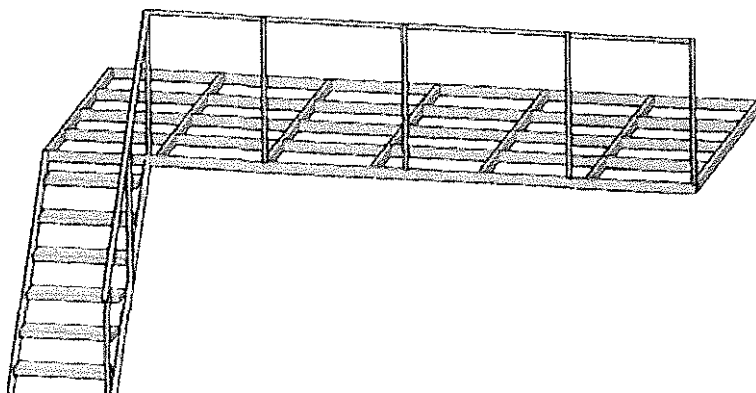
Laminált szalagparketta

Galéria lépcső acél szerkezet:

- Lépcső gerinc - 80\*40\*3 zártszelvény
- Lépcsőlap tartókonzolok - 50\*50\*5 szögacél
- Lépcsőlapok – 50 mm-es csiszolt, fózolt fenyő
- Korlát szerkezet - 40\*40\*2 zártszelvény

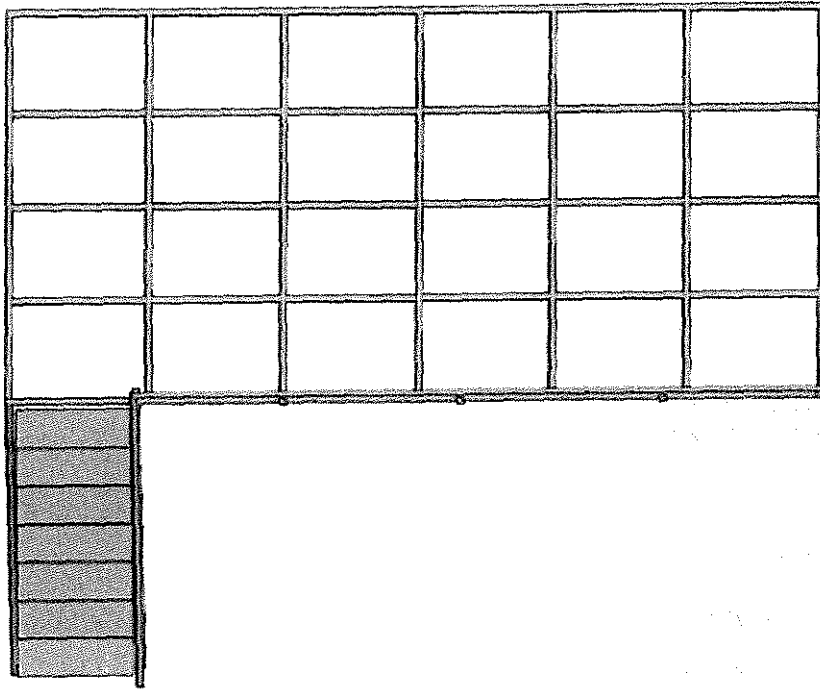
A beépítendő acélszerkezetek alapozó festéssel kerülnek kiszállításra, fedőfestés igény szerinti színre.

A lépcsőlapok fa alapozóval ellátva kerülnek kiszállításra.

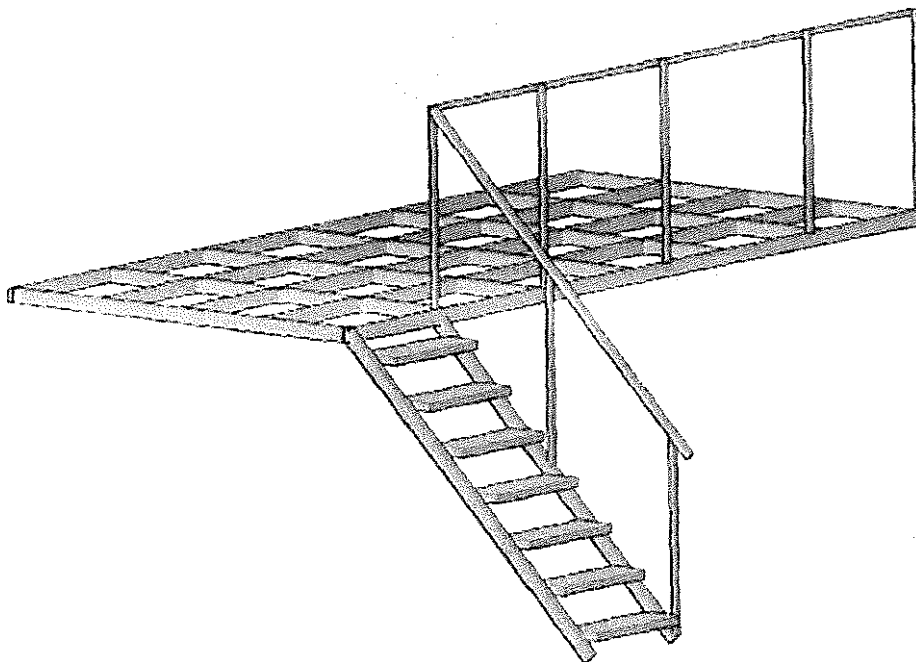


a galéria nézete

A galéria kialakítás vázlatja.



alaprész



nézet

Az üzlet bérlője a földém jellegű galériáról lemondva, beépített bútor jellegű galéria kialakítását kérte.

#### **1.5. Megállapítások, szükséges beavatkozások:**

- A pince feletti földém, a donga boltozatos szerkezet, tartószerkezeti szempontból jelentős tartószerkezeti teherbírasi tartalékkal rendelkezik, jelenlegi állapotában egyenletes megoszló terhelésre a szükséges és elképzelhető reális terheléseknek minden tekintetben megfelel.
- A válaszfalak bontása minden tekintetben megengedhető, válaszfal építése tekintetében gipszkarton szerkezet alkalmazása célszerű és javasolható.
- A földém jellegű galéria kialakítás tartószerkezeti szempontból tartószerkezeti számítással igazolt megoldással lenne kivitelezhető, ez esetben a középső főfalra támasztás minden tekintetben megfelelő és megengedhető, egyenletes terhelést biztosító méretezett aljzatbeton esetén, lábakra állított galéria kialakítása lehetséges.
- Jelen esetben bútorként kialakított galériaként fogadható el a tervezet kialakítás.
- Körülbelül 2 méteres láb távolsággal a galéria szerkezet kialakítható, de teherbírását tekintve bútor jellegű kialakításnak tekinthető, vagyis saját felelősséggel kialakított megfelelő biztonságú szerkezet esetén egy-egy személy tartózkodását biztosítani tudja, de végleges beépített tartószerkezetként az épület tartó szerkezeti rendszeréhez kapcsolódónak nem fogadható el.
- Az utcára merőleges két oldalsó válaszfal a galéria tartószerkezeti rendszerébe nem vonható be.



## II. Javaslatok, beavatkozási igény:

Összefoglalva:

- Az üzlethelyiségbe galéria építése lehetséges oly módon, hogy az lábakon áll, a padló elosztó aljzatára terhel, illetve az épület középső falához rögzül.
- A két oldalsó elválasztó válaszfal nem terhelhető, a galéria szerkezetbe nem vonható be.
- Az elkészíteni kívánt galéria bútor jellegű szerkezetként fogadható el, annak biztonságos használatát a bérlő saját felelősségére készíttetheti el.
- A helység alatti födém dongaboltozatos szerkezet, így annak terhelhetősége a szokásos igényeknél nagyobb. A bútor jellegű, lábakon álló galéria terhelését viselni képes.
- Műszaki leírásban megadott ragasztott csavaros rögzítés megfelelő műszaki megoldás.
- Födémként funkcionáló galéria kialakítása csak tartószerkezeti számításon és terven alapuló, méretezett vasalt aljzatra támaszkodó szerkezettel oldható meg.

Budapest, 2023. 01. 13.

.....  
Mózes László  
Tartószerkezeti vezetőtervező  
T-01-2405 SZÉSI, SZÉS2