

11/17-3/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.8.  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. november 19-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német u. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni.  
A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Érkezett: 2024 NOV 13.	Szám: 02/324-9/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Dne/	Előzmény:

Melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Német u. 4.** szám alatti, 34910/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon **38 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 8 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény a Német utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ráccsal védett fa ajtón keresztül. A bérleménybe felvezető lépcső stabil. A bérlemény járólappal burkolt. A falak állapota megfelelő, vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont kisebb vakolat helyreállítás és egy tisztasági festés ajánlott. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy gázkazán által 3 db radiátor biztosítja.

A helyiség bérlője a 1994. június 21. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint (melyet azóta több alkalommal módosításra került) a **MAXIM DRINK & PUB Egyéni Cég** (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 19. 2. em. 9. ajtó; cégjegyzékszám: 01-11-004749; adószám: 25716506-1-42; képviseli: Akdag Vedat).

A bérleti díj jelenlegi összege **35.058,- Ft/hó + ÁFA**, míg az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege **10.450,- Ft/ hó**.

A fenti helyiségre a jelenlegi bérlő a **MAXIM DRINK & PUB Egyéni Cég** (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 19. 2. em. 9. ajtó; cégjegyzékszám: 01-11-004749; adószám: 25716506-1-42; képviseli: Akdag Vedat) és a **Vatoz Bar Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Csokonai utca 10. 2. em. 15. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-434330; adószám: 32629527-2-42; képviseli: Eki Ogulcan) 2024. október 11. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtottak be.**

A helyiséget a korábbiaknak megfelelően **vendéglátás (szeszárúsítással)** céljára szeretné tovább használni új bérlője is, akinek bérleti díj ajánlata **35.058,- Ft/hó + ÁFA**.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint feletti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna:

Díjővezet	Nettó alapidj (Ft/m <sup>2</sup> )	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m <sup>2</sup> )	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó bérleti díj (Ft)
2	2.000	UCH	1,2	38	Közepes	1	3	Átlagos	1	91.200

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Német u. 4. szám alatti, 34910/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 38 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a MAXIM DRINK & PUB Egyéni Cég (székhely: 1081 Budapest,**

**ÉRKEZETT**

2024 NOV 13. 16:30





Kiss József utca 19. 2. em. 9. ajtó; cégjegyzékszám: 01-11-004749; adószám: 25716506-1-42; képviseli: Akdag Vedat) **bérleti jogának átruházásához a Vatoz Bar Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Csokonai utca 10. 2. em. 15. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-434330; adószám: 32629527-2-42; képviseli: Eki Ogulcan) részére **vendéglátás (szeszárusítással)** tevékenység céljára **határozatlan időtartamra**, de ne az ajánlott, hanem a számított bérleti díj, azaz **91.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 89. §-ában foglaltak szerint:

*„(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható. Erről a bérlőt írásban értesíteni kell.*

*(2) Ha a bérbeadó harminc – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.”*

Előzőekre tekintettel a beérkezett kérelemre a kérelmezők a határidő meghosszabbításáról kaptak tájékoztatást. Ennek megfelelően a bérbeadói döntés meghozatalának 2024. december 9. napjáig kell megtörténnie. Amennyiben ezen időn belül az Önkormányzat nem hoz döntést, valamint a nyilatkozat kiküldése nem történik meg, a bérbeadói hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérleti jog átruházásával az új bérlő befizetéseiből befolyó bérleti díj és közös költség továbbra is fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a jelenleginél magasabb bevételt is jelentene. További bevételt jelent a szerződéskötési díj megfizetése is.

## **III. Jogsabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1 pont 1.2.1. alpontja alapján a tárgyi ügyben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 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 Rendelet 20. § (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.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Lakástörvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

A Rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Lakástörvény 42. § (1) bekezdés szerint 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 89. § (1) bekezdése szerint, ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell. A (2) bekezdés alapján, ha a bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

A határidő hosszabbításról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. tájékoztatta a kérelmezőket, tekintettel arra, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntésről szóló kiértesítésre a 30 napos határidőn belül nem biztos, hogy sor kerül.

Amennyiben a 30 napos – jelen esetben a meghosszabbított 60 napos – határidőn belül a tulajdonos nem nyilatkozik, úgy a határidő jogvesztő, és a hozzájárulás megadottnak tekintendő. Előzőek alapján a tulajdonosi jognyilatkozattal kapcsolatos döntés meghozatala az előterjesztésen megadottak szerinti ülésen szükséges. A nyilatkozat megadásának határideje: 2024. december 7. napja.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**

 3



.../2024. (XI. 19.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Német u. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Német u. 4. szám alatti**, 34910/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon **38 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának átruházásához** a **Vatoz Bar Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Csokonai utca 10. 2. em. 15. ajtó; cégjegyzékszám: 01 09 434330; adószám: 32629527-2-42; képviseli: Eki Ogulcan) részére, **vendéglátás (szeszárusítással)** tevékenység céljára **határozatlan időtartamra**, a számított bérleti díj azaz **91.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék, valamint 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével;

Amennyiben a bérleti szerződés az Önkormányzat és a Vatoz Bar Kft. között nem jön létre, úgy a helyiség bérlője a MAXIM DRINK & PUB Egyéni Cég (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 19. 2. em. 9. ajtó; cégjegyzékszám: 01-11-004749; adószám: 25716506-1-42; képviseli: Akdag Vedat) marad.

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján – 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (azaz 347.472,- Ft összeg) és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 694.944,- Ft összeg) szerződéskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. november 19., 2. pont esetében: 2024. november 30.

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 honlapon

Budapest, 2024. november 11.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester

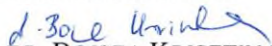
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

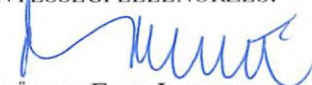
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 


BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
**DR. BOJSZA KRISZTINA**  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
**DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA**  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
**GUTJAHR ZSUZSANNA**  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 4



# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Német u. 4 Fsz. UZ/1
Helyrajzi szám:	34910/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	MAXIM DRINK & PUB Egyéni Cég
Dátum:	2024.02.13
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	38.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

**Nem történt albérletbe adás**

**Nem történt befogadás**

**A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette:** Teljesítette

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
tartozkodó	1		
mosdó	2		
wc	3		
főzőkonyha	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a Német utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ráccsal védett fa ajtón keresztül. A bérleménybe felvezető lépcső stabil. A bérlemény járólappal burkolt. A falak állapota megfelelő, vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont kisebb vakolat helyerállítás és egy tisztasági festés ajánlott. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy gázkazán által 3 db radiátor biztosítja. A bérleménybe csőtörésre utaló jelet nem láttunk. A bérlő elmondása szerint nincs tudomása vízfolyásról, csőtörésről.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1db mosogató csappal, 2 db kézmosó csappal, 3 db komplett wc, 1db gázkazán, 1db 80 l. villanybojler,



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	megfelelő
<b>Rendszeres takarítás történik:</b>	Igen
<b>A szemét eltávolítása megtörténik:</b>	Igen
<b>Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:</b>	Igen
<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b>	Nem

**Nem történt komfortosítás**

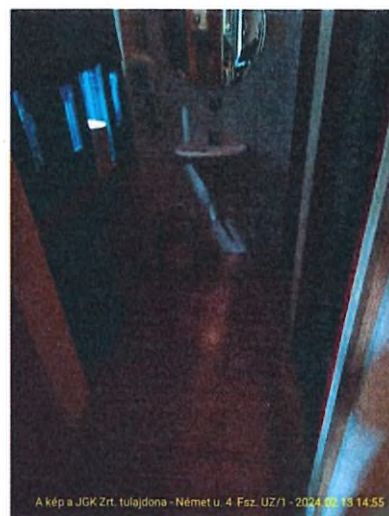
**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**



## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A kép a JBK Zrt. tulajdona - Német u. 4. Fsz. UZ/1 - 2024.02.13 14:55

! *MME* 9



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901948199	13307	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902996212	2447	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	05006944156	2568	Nincs kép
GÁZÓRA	0500694156	5391	
VÍZÓRA	13906012	252	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a Maxim Drink & Pub Egyéni Cég képviselője Vedat Akdag. A bérlemény a szerződés szerinti bárként üzemel, ahol alkohol árusítása folyik. Vedat Akdag a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	MAXIM DRINK & PUB Egyéni Cég
<b>Értesítési címe:</b>	
<b>E-mail címe:</b>	
<b>Telefonszáma:</b>	

**A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.**

---

**A bérlő / használó aláírása**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

---

**Mezei Szilveszter**

---

**Szokola Krisztián**

---

**Komlós Krisztián Sándor**

