

UH1/1-62/2025

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

11.9.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. június 24-i ülésére

javaslat a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen **kell** tárgyalni, a **határozat** elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérelő kérelme

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	Szám:
2025 JÚN 19	02/198-10/2025
Melléklet:	Ügyvezető:
	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti**, 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épület 100 %-ban az Önkormányzat tulajdona, melyben összesen 36 db bérlemény található, 33 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A helyiség bérelője a 2015. április 15. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint az **ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfuváros utca 5. 2. em. 17.; cégjegyzékszám: 01-06-778088; adószám: 22399638-1-42; képviseli: Kapcala Péterné ügyvezető), aki **kereskedelmi tevékenység, üzlet, vegyeskereskedelem (szeszárusítás nélkül)** tevékenység céljára bérli a helyiséget, melyhez pályázaton kívül jutott. A bérleti díj jelenlegi összege **17.601,- Ft/hó + ÁFA**, a helyiségre eső üzemeltetési költség összege **9.474 Ft/hó + ÁFA**, de erre vonatkozó fizetési kötelezettséget a bérleti szerződés jelenleg nem tartalmaz.

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

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
4	1.100,-	UCH	1,2	10	Kícsi	1,1	Közepes	1	14.300,-

Az ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. képviseletében Kapcala Péterné 2025. május 28. napján kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés módosítására vonatkozóan.

Szeretné kérni, hogy engedélyezésre kerüljön számára az alkoholos és szeszes italok árusítása.

Indoklásként előadta, hogy jelenlegi működésük nem hozza a várt bevételt és a jelenlegi feltételek mellett hosszú távon nem fenntartható az üzlet működtetése, ugyanis jelentős üzleti hátránya származik a szesztartalmú italok árusításának tiltásával.

Szóban kiegészítette, hogy ez elsődlegesen arra vonatkozik, hogy a vevő potenciálisan olyan helyre megy vásárolni, ahol a legtöbb dolgot tudja egyszerre beszerezni (sokszor az esetleges árkülönbség sem számít), így az ő boltja a környéken található (bizonyos termékek eladásában nem korlátozott) helyekhez képest hátrányban van, a helyi vásárlók ezért elsődlegesen nem ezt az üzletet keresik fel.

ÉRKEZETT

2025 JÚN 19

[Handwritten signature]

A tevékenységre vonatkozóan panasz a Helyiséggazdálkodási Iroda részére az elmúlt években nem érkezett, azonban tájékoztatást kértünk a Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztályától, a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányságától és a Józsefvárosi Közterület-felügyeletről is.

A Hatósági Ügyosztály tájékoztatása szerint a kereskedelmi nyilvántartás szerint az ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. a kereskedelmi tevékenységét 855/3/2012 nyilvántartási számon „VEGYESBOLT” elnevezéssel végzi, a bejegyzett nyitvatartási ideje: Hétfő - Szombat: 06:00-18.00, Vasárnap: 8.00-12.00. Az utóbbi 2-3 éves időintervallumban ezen üzlet működésével összefüggésben panasz / bejelentés hozzájuk nem érkezett.

Állásfoglalásuk szerint a vonatkozó jogszabályok nem tiltják az üzletben a palackozott szeszes italok forgalmazását (bontatlan állapotban), így ha az arra irányuló szándékát hatóságukhoz bejelenti – és a bérleti szerződése sem zárja ki - akkor árulhat palackozott alkoholos italokat.

A BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitánysága nyilvántartását átnézve megállapítottuk, hogy a bolttal kapcsolatosan konkrét panasz a 2023, 2024 és 2025. években nem érkezett.

A Józsefvárosi Közterület-felügyelet nyilvántartását átnézve megállapítottuk, hogy a bolttal kapcsolatosan konkrét panasz a 2023, 2024 és 2025. években nem érkezett a közterület-felügyelethez, ezzel szemben ugyanezen időszakban, a környező területekről (Mátyás tér - Dankó utca – Teleki tér) nagy mennyiségben érkezett lakossági bejelentés a közterület-felügyelethez, jellemzően közterületen történő alkoholfogyasztás, köztisztasági szabálysértés és rendbontás kapcsán, mely jogsértések szinte minden esetben az alkohol árusítással és fogyasztással függtek össze.

A Közterület-felügyelet a fentiekre tekintettel nem javasolja, hogy a tárgyi kereskedelmi egység alkoholos és szeszesitalt árusítson, mellyel egyetértve nem javasolt az alkoholos és szeszesitalok árusításához történő hozzájárulás megadása.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérleti szerződés módosítására vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi 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 az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján: „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

A Rendelet 11. §-a alapján:

„Új bérbeadás esetén a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról a bérlő kiválasztása során kell döntenie. A szerződés megkötésére kiválasztott bérlőt figyelmeztetni kell, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, valamint a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során ezért az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.”

A Rendelet 25. §-a alapján [A helyiségben végezhető tevékenység módosítása]:

„Az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításánál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.”

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

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

...../2025. (VI.24.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításával kapcsolatosan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 7 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre az ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.-vel** (székhely: 1081 Budapest, Kisfüvaros utca 5. 2. em. 17.; cégjegyzékszám: 01-06-778088; adószám: 22399638-1-42; képviseli: Kapcala Péterné ügyvezető) fennálló bérleti szerződés – kereskedelmi tevékenység, üzlet, vegyeskereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenységi kör tekintetében – vegyeskereskedelem (alkohol- és szeszárusítással) tevékenységre történő módosításához.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérlo értesítésére a határozat 1.) pontja szerint.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2025. június 24., 2.) pont esetében: 2025. július 15.

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

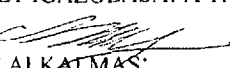
Budapest, 2025. június 17.

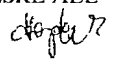

Sátyr Balázs
alpolgármester

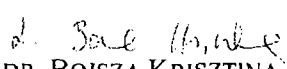
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL

JOGI KONTROLL: 

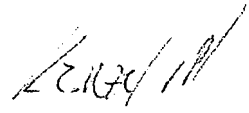
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: 

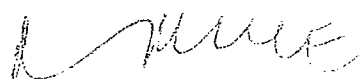

DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIÁNNA
JEGYZŐ


KÖNCZÖL DÁVID
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ALELNÖKE



Tisztelt Józsefvárosi Gazdálkodási központ.

Az ED-RICH BT nevében ezúton szeretnénk kérésünket benyújtani a bérleti szerződés módosítására, valamint tulajdonosi hozzájárulás megadására annak érdekében, hogy üzletünkben alkoholos italokat is árulhassunk.

Jelenlegi működésünk sajnos nem hozza a várt bevételt és a jelenlegi feltételek mellett hosszú távon nem fenntartható az üzlet működtetése. A környező üzletek árulhatnak alkoholt, nemestem, hogy én mint vagyos negatívan diskriminizálva.



JGK-00011683228

Amennyiben nem kapunk lehetőséget az italárusításra, fennáll a veszélye annak, hogy kénytelenek leszünk bezárni üzletünket.

Kérjük, szíveskedjenek pozitívan közeledni, és megadni a szükséges hozzájárulást, valamint elindítani a bérleti szerződés megfelelő módosításának folyamatát. (1081 Bp. Szerdahelyi u. 18.)
Vegyesbolt

Előre is köszönjük szíves együttműködésüket és támogatásukat.

Tisztelettel: Kapcsala Péterné: kültag: Róza Richárd

Tel:

ED-RICH BT.
1081 Budapest
Kisútváros utca 8.

Adószám: 22309192-2-42

2025. máj. 22.

Külföldi
4