

447/1-82/2025

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

1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. augusztus 19-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására vonatkozó döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Mezei Irén referens, Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény 34681/0/A/2 (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény 34681/0/A/3 (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
3. számú melléklet: Rév8 Zrt. Nyilatkozata
4. számú melléklet: állapotfelveleteli jegyzőkönyvek
5. számú melléklet: vételi kérelem

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2025 AUG 13.	Szám: 02/224-2/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Denkne
	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, pincszinti, 34681/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott 50 m² alapterületű üres raktárhelyiség**, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 130/10000 tulajdoni hányad, valamint a pincszinti **34681/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 98 m² alapterületű üres raktárhelyiség**, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 254/10000 tulajdoni hányad.

A helyiségek megvásárlása iránt 2025. március 28. napján a Hordó Borozó Kft (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 16.; adószám: 12383175-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-672135), képviselőben Code Kjartan Loberg ügyvezető vételi kérelmet nyújtott be. A kérelmező a szomszédos Kiss József utca 16. szám alatti társasházban üzemelteti a „Zsír Fővárosi Kulipintyó” nevű bárt. Az ingatlanok megvásárlásával a munkahely fejlesztését tervezik.

A 34681/0/A/2 hrsz-ú helyiség a pincszinten helyezkedik el, a Népszínház utcáról önálló utcai bejárattal rendelkezik, és egybe van nyitva a 34681/0/A/3 hrsz-ú helyiséggel. A pincébe vezető lépcső vasszerkezetű, amely felújításra szorul. Falai vakoltak, salétromosak, penészesek. Fűtés, melegvízellátás, vízvételi lehetőség nincs, vízközművel rendelkezik, saját mérőórája nincs, de a társasház fővízmérője itt található. Belmagassága 2,96 m. Összeségében az ingatlan felújítandó műszaki állapotú. A helyiség (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 16.640 Ft/hó.

A 34681/0/A/3 hrsz-ú helyiség a „Zsír Kulipintyóval” határos, a 34681/0/A/2 hrsz-ú helyiséggel egybenyitott, onnan is megközelíthető, valamint Kiss József utcai bejárattal is rendelkezik. Állapota a 34681/0/A/2 hrsz-ú helyiséggel megegyező, társasházi közös tulajdonú közművezetékek találhatóak a helyiségben. Az ingatlan gyenge műszaki állapotú. A helyiség (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 32.512 Ft/hó.

A társasházban 60 albetét van, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 1111/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda tájékoztatása szerint a helyiségek bérbevétele iránt 2000.01.01. napjától érdeklődés nem volt, bérleti szerződés megkötésére nem került sor, így a helyiségek elidegenítés érdekében zárolásra kerültek.

ÉRKEZETT

2025 AUG 13. 16:45

1



A 34681/0/A/2 helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2025. május 20. napján kelt értébecslése szerint 7.780.000 Ft (155.667 Ft/m²). A helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz 7.780.000 Ft.

A 34681/0/A/3 helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2025. május 12. napján kelt értébecslése szerint 14.120.000 Ft (144.069 Ft/m²). A helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz 14.120.000 Ft.

A helyiségek helyi városrehabilitációs területen találhatók. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján az értékesítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév 8 Zrt. szerződéses kötelezettségeit. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) 105/2022. (V. 05.) számú határozatával elfogadott közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések szerint a Népszínház utca gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű, és köztérfejlesztésekkel érintett helyi főutca, amelyben főszabály szerint az Önkormányzat nem értékesít helyiséget.

Az érdeklődő megkeresésében jelezte, hogy amennyiben bármely okból nem kerül sor az ingatlanok eladására, úgy esetlegesen a bérbevétel is érdekes lehet számára.

Az értéktérkép - és a csatolt értébecslések - szerint a bérlemények forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiségek számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

	Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kat.	Méret kat. szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
34681/0/A/2	3	1500	UCP	0,8	50	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	37.500
34681/0/A/3	3	1500	UCP	0,8	98	Nagy	0,9	2	Felújítandó	0,7	58.800

Nem javaslom a Tisztelt Bizottság részére a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, pinceszinti, 34681/0/A/2 hrsz-ú, 50 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 130/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Hordó Borozó Kft részére 7.780.000 Ft egyösszegű megfizetése mellett, továbbá nem javaslom a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, pinceszinti, 34681/0/A/3 hrsz-ú, 98 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 254/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését sem a Hordó Borozó Kft részére, 14.120.000 Ft egyösszegű megfizetése mellett.

Javasolom azonban azt, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 24. szám alatti, pinceszinti, 34681/0/A/2 hrsz-ú, 50 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Hordó Borozó Kft részére határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével - raktározási tevékenység céljára, 37.500,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 47.625,- Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén és járuljon hozzá továbbá a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 24. szám alatti, pinceszinti, 34681/0/A/3 hrsz-ú, 98 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Hordó Borozó Kft részére határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével - raktározási tevékenység céljára, 58.800,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 74.676,- Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A tárgyi ingatlanok bérbeadásával az Önkormányzat bérleti díj bevételekhez jut.

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 1.1.1. alpontja (ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerinti hatáskör), valamint 1.2.1. alpontja (helyiségbérbeadásával kapcsolatos ügyekben önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló



helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerinti hatáskör) szerint a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 2. §-a szerint:

„(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruhazza át.

(2) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, ezen értéken felül a képviselő-testület dönt az elidegenítésről, és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a képviselő-testület hatásköre.

(3) Ha jogszabály a döntés jogosultjaként mást nem jelöl meg, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról.

(4) A (2)-(3) bekezdés nem érinti a Kt-nek azt a jogát, hogy bármely helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat.

(5) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet feladata.

(6) Az elidegenítéssel kapcsolatos előterjesztést és döntési javaslatot a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet készíti elő.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § a) pontja szerint:

„Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.”

A Rendelet 7. §-a szerint:

„(1) A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja,
- b) a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról döntött,
- c) adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

(2) Ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.”

A Rendelet 14. §-a szerint:

„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 díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdése alapján:

„(1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék (2) bekezdésben foglaltak kivételével – mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján:

„(4) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.”

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata 3. pontjában foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A 3. pont 3.3. alpontja értelmében a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség 50%-a, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése szerint:

(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

„[(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény]

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. § bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az Mötv. 60. § alapján a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi alternatív határozati javaslatok megvitatását és a döntés meghozatalát.

I. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

.../2025. (VIII. 19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, pinceszinti, 34681/0/A/2 és 34681/0/A/3 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a **34681/0/A/2** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24.** szám alatti, pinceszinti, 50 m² alapterületű és az ingatlan-nyilvántartásban a **34681/0/A/3** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24.** szám alatti, pinceszinti, 98 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségeknek a Hordó Borozó Kft (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 16.; adószám: 12383175-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-672135; képviseli: Code Kjartan Loberg ügyvezető; a továbbiakban: Kérelmező) részére történő elidegenítéséhez;
2. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/2 hrsz-ú, 50 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kérelmező részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározási tevékenység céljára, 37.500,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 47.625,- Ft/hó összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bérleti díj + közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az

egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett;

3. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/3 hrsz-ú, 98 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kérelmező részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározási tevékenység céljára, 58.800,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 74.676,- Ft/hó összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen 3 havi bérleti díj + közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. augusztus 19.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. augusztus 13.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS, NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

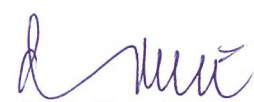
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Mezei Irén

Feladó: Mezei Irén <ertekeletes@jgk.hu>
Küldve: kedd 2025. június 3 15:25
Címzett: 'gerencser-lilla@rev8.hu'
Másolatot kap: dr. Görcsös Mónika (gorcsosm@jgk.hu)
Tárgy: IÉI/309, 310/2025

Tisztelt Gerencsér Lilla!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy a Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, pinceszinti, 34681/0/A/2 hrsz., és 34681/0/A/3 üres raktárhelyiségek tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Köszönettel:



DR. GÖRCSÖS MÓNIKA
irodavezető

MEZEI IRÉN
referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyonhasznosítási Igazgatóság
Ingatlanértékesítési Iroda
1084 Budapest, Ör u. 8.
E-mail: ertekeletes@jgk.hu
Tel: +36-1-216-6961
Web: www.jgk.hu

Mezei Irén

Feladó: Gerencsér, Lilla <gerencser-lilla@rev8.hu>
Küldve: csütörtök 2025. június 5 10:46
Címzett: ertesites@jgk.hu
Másolatot kap: dr. Görcsös Mónika; Zoltán Zikkert; Rebeka Horváth
Tárgy: Re: IÉ/309, 310/2025

Tisztelt Görcsös Mónika!

Köszönjük a megküldést, az eladás nem érinti a Népszínház utca projektet vagy HVT területet.

Üdv,

Mezei Irén <ertesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2025. jún. 3., K, 15:24):

Tisztelt Gerencsér Lilla!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy a Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, pinceszinti, 34681/0/A/2 hrsz., és 34681/0/A/3 üres raktárhelyiségek tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Köszönettel:



DR. GÖRCSÖS MÓNIKA

irodavezető

MEZEI IRÉN

referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyonhasznosítási Igazgatóság


7

MŰSZAKI FELMÉRÉS

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Tervszerű az ellenőrzés?:	TSZ
Helyszín (Ingatlan címe):	Népszínház u. 24 Pi. 2.
Helyrajzi szám:	34681/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / használó neve:	Üres ingatlan
Dátum:	2025.06.19

Általános megjegyzések: Műszaki bejárás

AZ INGATLAN ADATAI

Lakás / helyiség mérete (nm):	50
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	romos
Felvonó (az épületben)	Nem
Kaputelefon	Nem
A bérlemény rendelkezik-e kéménnyel	Nem
Lom mértéke (m³)	5
Elhelyezkedés:	UCP

BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

A lakásban kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik?

Nem

A bérleményben földem megerősítés található-e?

Nem

A bérlemény mennyezetén/oldalfalain további szerkezeti vizsgálatot igénylő repedések találhatóak-e?

Nem

A bérleményben álmennyezet található-e?

Nem

A bérleményben vízesedés felfedezhető-e?

Igen

talajvíz

A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?

Igen

Penészesedés mértéke: 200 m²

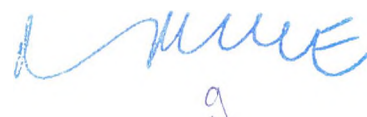
Salétromosodás mértéke: 200 m²

A bérleményben egyéb vízesedés felfedezhető: Határoló falakon vakolat leválás, salétromosodás látható.

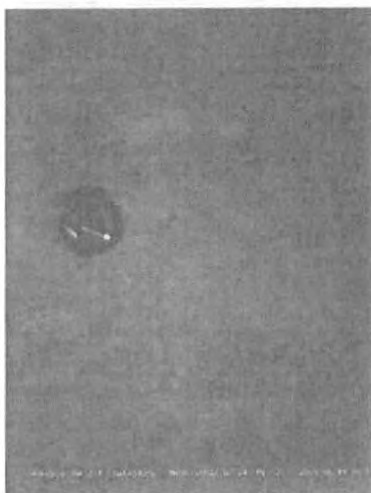
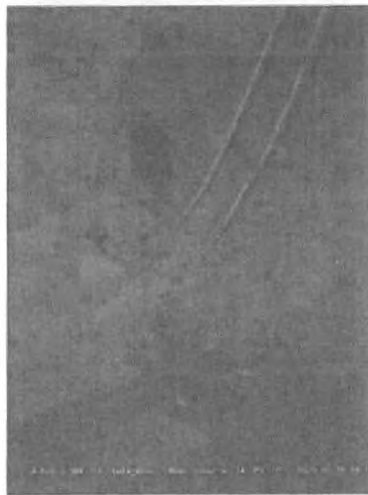
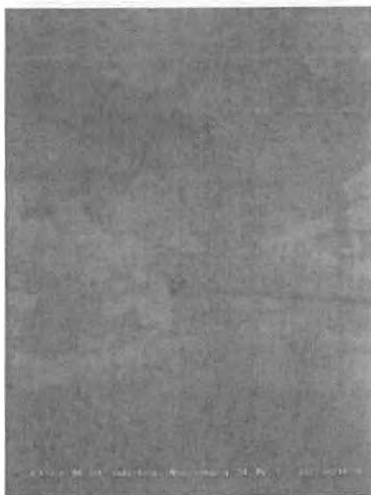
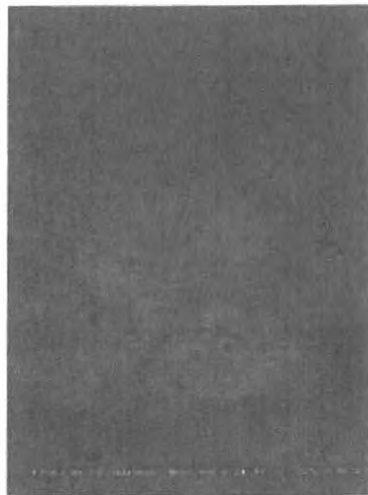
A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Egybenyitott ingatlan az A/3 bérleménnyel. A/2 ingatlanba vasszerkezetű lépcsőn lehet lejutni, melynek állapota megfelelő. A bérlemény aljzata döngölt föld. Elektromos hálózat van az ingatlanban melyet tesztelni nem tudtam, állapota bontandó. Új hálózat kiépítése elengedhetetlen.

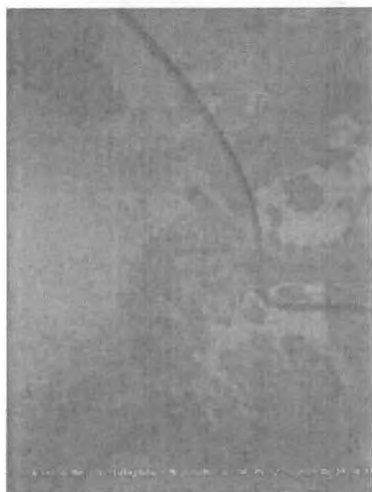
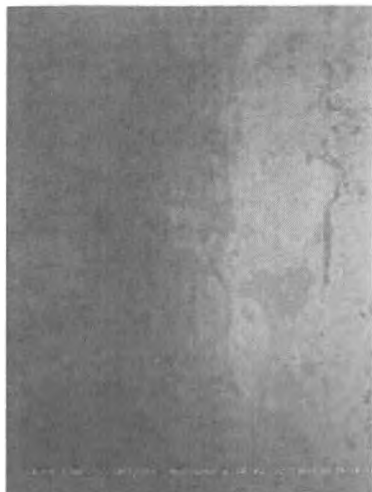
Az épület csatorna vezetéke részben felújított, a gáz alapvezeték is felújítva. Vízvételi lehetőséget nem találtam.

Az A/2 ingatlanrész kiürített, míg az A/3-as részben ismeretlen eredetű "bútorok" találhatóak.

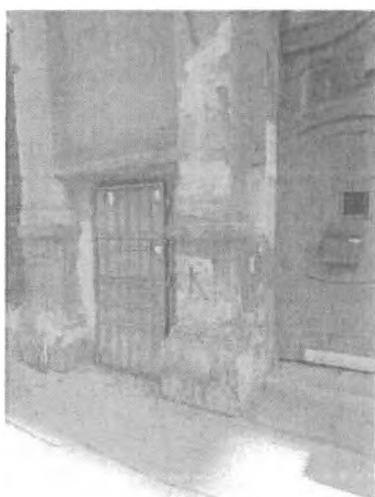
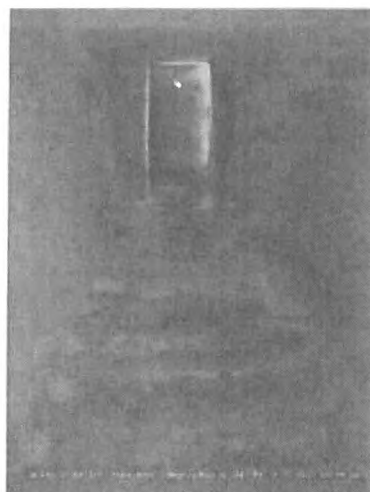


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





[Handwritten signature]
11



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

[Handwritten signature] 13

A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

KÖZMŰ	ÁLLAPOTA	BEAVATKOZÁST IGÉNYEL	FELÚJÍTÁSI FELADATOK	
			RÉSZLETEZÉSE	BECSÜLT KÖLTSÉGE (e. FT)
Elektromos hálózat	Bontandó	Igen	Új hálózat kiépítése	2000
Gázvezetékrendszer		Nem		
Csatornarendszer		Nem		
Vízvezetékrendszer		Nem		

KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

Villanyellátás:	Nem
Gázellátás:	Nem
Vízvételi lehetőség:	Nem
Szennyvíz elvezetés:	Igen
Melegvíz ellátás:	Nem


14

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

A bérelő / használó az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres ingatlan

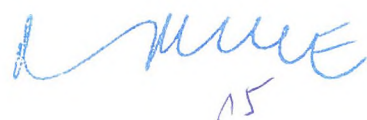
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly



-

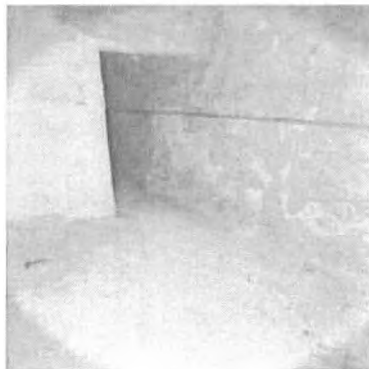


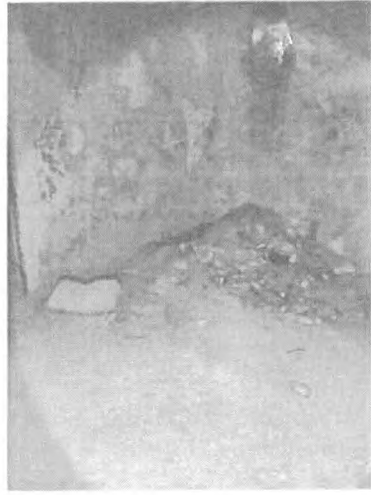
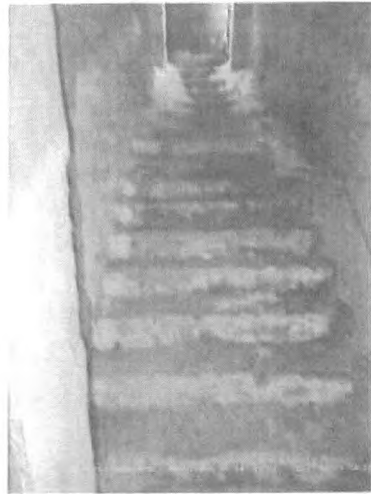
JEGYZŐKÖNYV

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (Ingatlan címe):	Népszínház u. 24 Pi. 2.
Helyrajzi szám:	34681/A/2
Ingatlanhasználó neve:	Üres ingatlan
Bérlemény típusa:	Helyiség
Tárgy:	Utóellenőrzés
Dátum:	2025.07.08

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'L. M. E.' followed by the number '17'.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Utóellenőrzés során a csatolt részben tárolt bútorokat ismeretlenek elszállították. Így az ingatlan részben csak az évek során felgyülemlett silt maradt.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastuk, értelmeztük az abban foglaltakat megértettük és, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

A bérelő / használó az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres ingatlan

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly


18

From: vrbaski viktor [REDACTED] >
Sent: Friday, March 28, 2025 1:34 PM
To: igazgatosag@igk.hu; gazdasagi@igk.hu; Kjartan Code [REDACTED] >
Subject: Helység megvásárlás szándék

Tisztelt Józsefvárosi Gazdálkodási Központ,

Code Kjartan, a Hordó Borozó Kft. (fantázia nevén: "Zsír Fővárosi Kulipintyo") tulajdonosa nevében írok. Kjartan már előzőleg felvette Önökkel a kapcsolatot a Népszínház utca 24. alatt lévő két pincerész (34681/0/A/1 és a 34681/0/A/2 helyrajzi szám) kapcsán, viszont nem sikerült megvásárolnia ezeket az ingatlanokat. A földhivatal hivatalos adatbázisa szerint a 34681/0/A/1 és a 34681/0/A/2 helyrajzi számmal rendelkező helyiségek az Önkormányzat tulajdonában vannak. Ellenőriztem az Önkormányzat weboldalán és ez a két pincerész nincs meghirdetve. Ezen levelünkkel szeretnénk kérelmezni, hogy az Önkormányzat engedélyezze licitre meghirdetni a fent említett ingatlanokat.

Amennyiben a Hordó Borozó Kft. tulajdonába kerülne a két helyiség, az óriás esélyt adna a cég munkatársainak a munkahely fejlesztésére. A felújítást követően megnőne a „Zsír” a vendégeinek száma és a foglalkoztatottak száma, így a bevétele is lényegesen megemelkedne. A profitot elsősorban a környék tisztántartásához szükséges eszközök és a terasz szépítésére fordítanánk. Ezen felül a beruházás a szomszédsággal való kapcsolatunkat is segítené. Pár hete képviseltem a „Zsír”-t a Kiss József utca 16. szám alatti lakás gyűlésen ahol felmerült egy régóta fennálló probléma, a „Zsír” által okozott zaj. A tervünk az, hogy a felújított helyiségben modern hang és rezgésszigetelést installáljunk és oda szervezzük az élő zenei koncerteket. Mivel a megvásárolni kívánt pincerész üzlethelyiségek alatt fekszik, így az ott lakókat nem fogja zavarni a kocsma működtetése.

Amennyiben az Önkormányzat azt a döntés hozza, hogy még nem adná el az említett helyiségeket. Figyelembe véve, hogy kis százaléka az Önkormányzati tulajdonba lévő ingatlanoknak van használható állapotban, nyitottak vagyunk a kooperációra egy bérleti szerződés formájában, ami keretében a felújítási költség csökkenheti a bérleti költséget.

Üdvözlettel,
Vrbáski Viktor



DR. GÖRCSÖS MÓNICA

MEZEI IRÉN

irodavezető

referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyonghasznosítási Igazgatóság

Ingatlanértékesítési Iroda

1084 Budapest, Őr u. 8.

E-mail: ertekezes@jgk.hu

Tel: +36-1-216-6961

Web: www.jgk.hu

Mezei Irén

Feladó: vrbaski viktor [REDACTED] >
Küldve: hétfő 2025. április 14 16:28
Címzett: ertekesites@jgk.hu
Másolatot kap: [REDACTED] dr. Görcsös Mónika; Nagy Andrea; JGK Igazgatóság;
rafaelb@jgk.hu
Tárgy: Re: IÉI/29-38/2025 Budapest VIII., Népszínház utca 24. pinceszint Helyiség
megvásárlási szándék

Tisztelt Mezei Irén,

Köszönöm a tájékoztatást a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése kapcsán. Az alaprajz és a levele alapján, módosítanám a kérelmünket: **34681/0/A/2 helyrajzi számú és 34681/0/A/3 helyrajzi számú (Népszínház utca 24. pincerész) helyiségek megvásárlását kívánjuk.**

Üdvözlettel,
Vrbáski Viktor
+36 30 [REDACTED]

Mezei Irén <ertekesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2025. ápr. 9., Sze, 14:41):

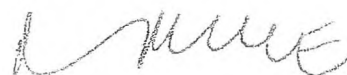
Tisztelt Vrbáski Viktor!

A „Zsír Fővárosi Kulipintyó” tulajdonosa nevében a **Budapest VIII., Népszínház utca 24.** szám alatti, **pinceszinti, 34681/0/A/1, helyrajzi számú, 74 m² alapterületű, és a 34681/0/A/2 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatjuk.**

Józsefváros Képviselő-testületének rendelkezései szerint a 25 Mft feletti forgalmi értékű üres albetéteket csak nyilvános versenyeztetés keretében lehet elidegeníteni.

A hatályos rendelkezések szerint, amennyiben a helyiség forgalmi értéke nem éri el a 25 Mft-ot, úgy a tulajdonos döntése alapján lehetőség van a helyiség versenyeztetési eljáráson kívüli elidegenítésére. Amennyiben a tulajdonos a helyiség értékétől függetlenül, annak nyilvános árverésen történő elidegenítése mellett dönt, úgy az lesz a helyiség tulajdonosa, aki a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb árat ajánlja.

Felhívjuk figyelmüket, hogy a 34682/0/A/2 hrsz-ú ingatlan egybenytett a 34682/0/A/3 hrsz-ú, 98 m² alapterületű helyiséggel, amelynek bejárata a Zsír mellett található, így a három helyiséget egyben tudnánk értékesíteni, az alaprajzot levelünk mellékleteként megküldjük.



Fentiek szerint kérjük visszajelzésüket arra vonatkozóan, hogy pontosan melyik helyiségek megvásárlásában érdekeltek.

A helyiségek zárolását és az értékbecslés elkészültét követően javaslatot teszünk a tulajdonos felé a helyiségek elidegenítésére.

Tájékoztatjuk, hogy 5 MFt feletti forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Magyar Államot, vételártól függetlenül a Budapest Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, így adásvételi ügylet esetén a helyiség birtokbaadása a teljes vételár és az elővásárlási jog jogosultak nyilatkozatának beérkezését követően történik meg.

További kérdés esetén telefonon és e-mailen, illetve személyesen --ügyfélfogadási időben – állunk szíves rendelkezésére.

Telefon: 216-6961/206, e-mail: ertekesites@jgk.hu.

Cím: 1084 Budapest, Őr u. 8.

Ügyfélfogadási idő:

Hétfő: 13:30-18:00,

Szerda: 8:00-12:00, és 13:00-16:30,

Péntek: 8:00-11:30

Tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét előre is köszönjük.

