

UH/1-85/2025

4

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42-44. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2025 AUG 13.	Szám: 02/224-5/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Deák
	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42-44. szám alatti 34745/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 57 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, és ebből 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 892/2013. (VII. 31.) számú határozatában döntött a bérleménynek a TISORT Kft. (székhelye: Nádasdy Kálmán utca 25. 5/13.; adószáma: 12373073-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-670976; képviseli: Villás Péter Károlyné) részére bérleti jog átruházásának keretében történő bérbeadásáról határozatlan időre szeszmentes vendéglátás, büfé céljára. A bérleti díj jelenlegi összege 43.447 Ft/hó + ÁFA. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 3.000 Ft/hó + ÁFA, de erre vonatkozó fizetési kötelezettséget a bérleti szerződés jelenleg nem tartalmaz. A Bérlő nevén lejárt fizetési határidejű követelést nem tartunk nyilván.

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 alakul:

Díjösszeg	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1500	UCH	1,2	12	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	23.400

A Tisort Kft. és a ARUBA Bau Kft. (székhelye: 2030 Érd, Fehérvári út 32/B. 1.ép.; adószáma: 32348509-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-228885; képviseli: Jakab Sándor) 2025. július 2. napján bérleti jog átruházására irányuló kérelmet nyújtottak be. A bérleti jogot átvevő kifőzdét szeretne üzemeltetni a helyiségben, bérlet díj ajánlata 55.000 Ft/hó + ÁFA.

A kérelemmel kapcsolatban az Önkormányzatnak 30 napon belüli nyilatkozattételi kötelezettsége van, amely határidő egy alkalommal (30 nappal) meghosszabbítható. A határidő hosszabbításáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája 2025. július 11. napján tájékoztatta a kérelmezőket. 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. A nyilatkozat megadásának meghosszabbított határideje: 2025. szeptember 2.

A nyilvánosan elérhető adatbázisok (jelenleg OPTEN) lekérdezése alapján megállapítást nyert, hogy az ARUBA Bau Kft. ügyvezetője Jakab Sándor két másik cégben ügyvezető és egy cégben tagként szerepel. Az egyik cég felszámolás alatt a másik két cég pedig kényszertörlesztés alatt van. Az ARUBA Bau Kft. a Nemzeti Adó és Vámhivatal honlapján elérhető "megbízható adózók adatbázisában" nem szerepel, tevékenységi körei közt nem szerepel semmilyen vendéglátással kapcsolatos tevékenység, erre tekintettel (a magasabb bérleti díj ajánlat ellenére) megfontolandó a bérleti jog átruházásához a tulajdonosi hozzájárulás megadása a fennálló kockázat miatt.

ÉRKEZETT

1

2025 AUG 13. 16:45

[Handwritten signature]

A fentiek alapján **nem javaslom** a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42-44. szám alatti 34745/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházását az ARUBA Bau Kft. (székhelye: 2030 Érd, Fehérvári út 32/B. 1.ép.; adószáma: 32348509-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-228885; képviseli: Jakab Sándor) részére kifözde céljára az általa ajánlott 55.000 Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetése ellenére sem..

II. A döntés pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházása 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 a tárgyi ügyben 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 19. § (1) alapján a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadási 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. A (2) alapján a bérbeadási hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A (3) A bérbeadási hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) 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,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor
- d) 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 szerint óvadékok megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) alapján A bérbeadási hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadási hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A (2) alapján a bérbeadási nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadási hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által –a felhívással egyidejűleg –közzölt feltételek teljesítését. A (3) szerint ha a bérlő vagy a hozzájárulással érintett harmadik személy e rendeletben előírt nyilatkozatokat az erre vonatkozó felszólítás átvételét követő 5 munkanapon belül nem teszi meg, a bérbeadási hozzájárulást meg kell tagadni.

A Rendelet 21. § (1) alapján a Bérleti jog átruházása és cseréje, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése 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 szerződéskötésidő a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről.

A Rendelet 21. § (3) alapján a Bérleti jog átruházása, cseréje, bérlőtársi jogviszony létesítése 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 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 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: „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: „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 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-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

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

**a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 42-44. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérleti jogának átruházásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42-44. szám alatti 34745/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az ARUBA Bau Kft. (székhelye: 2030 Érd, Fehérvári út 32/B. 1.ép.; adószáma: 32348509-2-13; cégjegyzékszáma: 13-09-228885; képviseli: Jakab Sándor) részére

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.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

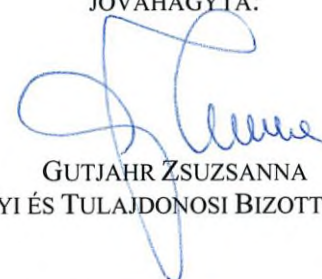
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Népszínház u. 42-44 Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	34745/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	TISORT Kft.
Dátum:	2025.07.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	12
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	vendéglátás - étterem
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérló 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	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Eladótér+galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárata a Népszínház utcáról nyílik. A fa szerkezetű bejárati ajtó és kirakati portál megfelelő állapotú, amelyet vasrács véd. A bérlemény padlója járólappal burkolt megfelelő állapotú. A helyiség galériázott, szerkezete fa ahogy az arra vezető lépcső is. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db mosogatótálca csapteleppel, 2 db kézmosó csappal, 2 db komplett wc, 1 db mosdó csapteleppel, 1 db villanytűzhely, 1 db elektromos főzőlap.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

Nem történt komfortosítás

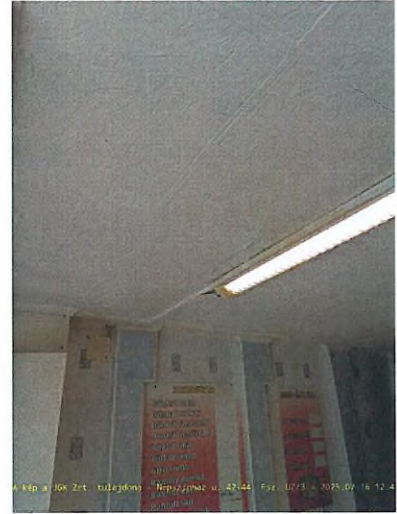
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

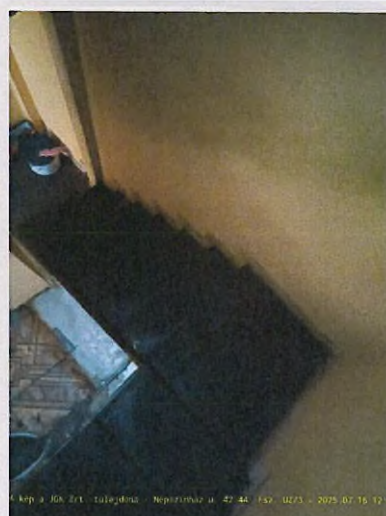
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

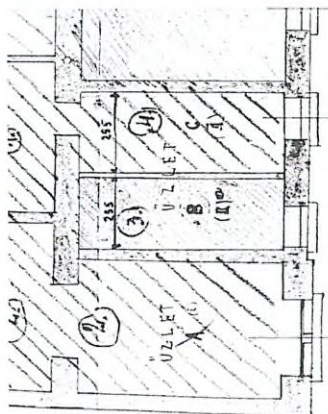


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Handwritten signature in blue ink.





Handwritten signature in blue ink.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9902004992	20745	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902753618	26359	
VÍZÓRA	08-850644	733	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta Villás Péter Károlyné. Fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	TISORT Kft.
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa eljáró JGK Zrt. nevében:

Komlós Krisztián Sándor

Mosonyi Adrienn

