

VIII / 1-109 / 2025

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

7.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 14.-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára és tájékoztatás a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatosan

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet:

1. sz. melléklet: Bérleti beszámolója
2. sz. melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2025 OKT 08.	02/267-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
	DUE
	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti 35147/0/A/41 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 40 db albetét található, amelyből 5 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati tulajdonban van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Helyiség kapcsán az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 400/2024. (V.29.) számú határozatában döntött a bérlemény **Ordódy Zoltán Benjámint egyéni vállalkozó** (székhely: 1142 Budapest, Csáktornya utca 9. 4/24; nyilvántartási szám: 56084274; adószám: 57453882-1-42) részére – pályázaton kívül – üres helyiségként történő bérbeadásról határozatlan időre. A bérleti **vendéglátás (alkoholos és szeszes ital árusítással, kizárólag helyben fogyasztással)** céljára vette bérbe a helyiséget.

A Bizottság határozatában felkérte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a bérleti szerződést 1 év elteltével vizsgálja felül a vállalkozás működése tekintetében és erről készítsen előterjesztést.

A Bizottsági döntést követően a bérleti szerződés aláírására 2024. június 17. napján, a birtokbaadásra 2024. június 25. napján került sor – mellyel elkezdődhetett a helyiség felújítása, illetve kialakítása.

A Bérleti rövid időn belül felvette a kapcsolatot a közvetlen társasház(akk)al, bemutatta elképzelését és ezáltal egyeztetést kezdeményezett a helyiség közvetlen környezetében élőkkal. A felújítást követően a hivatalos megnyitóra 2024. szeptember 20. napján került sor. A nyitás óta rendkívül sok változáson mentek keresztül, a nyitáskor a helyiségben és előtte néhány asztal került lerakásra, amely később egy nagyobb befogadóképességű terasszal bővült. Az őszi nyitás ellenére is jelentős volt az érdeklődés a hely és az ott kapható ételek-italok iránt, a tél kicsit nyugalmasabbban telt. Az igazi fellendülést a tavasz hozta számukra így a nagyobb terasszal fel tudták tölteni pezsgő étellel a Mátyás teret, amely azóta a környék meghatározó találkozási pontjává vált. A helyiség kis alapterületére tekintettel a hely befogadóképessége korlátozott, amely a téli időszakban megnehezíti a működésüket és az érdeklődésre való tekintettel nem – vagy nem minden esetben – tudja kiszolgálni a keresletet, így a helyiség közvetlen szomszédságában található ingatlan bérbevitelét kérelmezték, melyre az alábbiakban teszünk javaslatot. Az előterjesztés mellékleteként csatoljuk a bérleti beszámolóját is.

Az üzlet működésével kapcsolatban panasz / bejelentés az elmúlt egy évben nem érkezett.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. szám alatti 35148/0/A/64 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16¹⁵

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 64 db albetét található, amelyből 5 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati tulajdonban van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény a JKN Zrt. birtokában volt az elmúlt években, de használaton kívül. A helyiség 2025. október 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség egy főbejárattal rendelkezik a Mátyás tér felől. A nyílászárók szerkezeti anyaga fa, állagotuk viszonylag megfelelő. A bejárati ajtó előtt biztonsági redőny található. A helyiség nem rendelkezik fűtéssel. A helyiségben található hidegburkolatok állapota viszonylag megfelelő. A felmenő oldalfalak és mennyezetek vakolatjavítása és festése minden helyiségben javasolt. Az ingatlan elektromos- és vízmérővel ellátott. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettségének összege 10.064 Ft/hó.

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

Díjővezet	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	22	Kicsi	1,1	3	közepes	1	42.900,-

A Kalamajka Kft. (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 13.; cégjegyzékszám: 01 09 448047; adószám: 32891193-2-42; képviseli: Ordódy Zoltán Benjámin) 2025. október 1. napján kérelmet nyújtott be a helyiség határozatlan idejű bérbevételére vonatkozóan a szomszédos helyiséggel megegyezően vendéglátás (alkoholos és szeszes ital árusítással, kizárólag helyben fogyasztással) tevékenység céljára. A kérelmező 43.000 Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A bérlő nevén 2025. szeptember 30. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést nem tartunk nyilván.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. szám alatti 35148/0/A/64 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Kalamajka Kft. részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – vendéglátás (alkoholos és szeszes ital árusítással, kizárólag helyben fogyasztással) céljára, 43.000 Ft/hó +ÁFA, azaz bruttó 54.610 Ft/hó összegű bérleti díjon + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

II. A döntés pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadásra vonatkozó javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja már az Önkormányzat 2025. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését is.

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 Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az önkormányzati bérbeadói döntésről 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:

„(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói 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 3. § a) pontja szerint:

„a) *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 bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

14/A. § (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 bérletnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszony 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 3.3. alpont 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 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.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

... /2025. (X.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. szám alatti 35148/0/A/64 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához a Kalamajka Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 13.; cégjegyzékszám: 01 09 448047; adószám: 32891193-2-42; képviseli: Ordódy Zoltán Benjámint) részére **határozatlan időre** – 30 napos felmondási idő kikötésével – vendéglátás (alkoholos és szeszes ital árusítással, kizárólag helyben fogyasztással) céljára **nettó 43.000 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 54.610 Ft/hó összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlet általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
2. Bár erre vonatkozóan kérés nem érkezett, a Bizottság nem járul hozzá az előterjesztésben szereplő helyiségek összenyitásához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

Budapest, 2025. október 8.

Sátly Balázs S. K.
alpolgármester



ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *azért?*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

[Signature]
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

[Signature]
GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

[Signature]

L. Sz. Munkácsy



Kalamajka_Ordódy Benjámin összefoglalása

Innen: Csöpi <muvhaz2024@gmail.com>

Dátum 2025. 08. 21., Cs, 20:47

Eddig: Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>; Helyiség <helyiseg@jgk.hu>

Kedves Andrea,

Küldöm a megbeszéltek alapján a saját összefoglalómat.

A hivatalos megnyitó 2025. szeptember 20-án volt, és azóta rendkívül sok változáson mentünk keresztül. A tavaly őszi kezdés ellenére, nagyon sok helyi lakos érdeklődött irántunk, és büszkén állíthatjuk, hogy sokak tetszését elnyerte szolgáltatásunk jellege és minősége is. Aztán következett a tél, ami számunkra nagyon lassan telt. A benti vendég befogadásra alkalmas területünkből adódóan nem volt túl sok teendőnk, de ennek ellenére öröm visszagondolni azokra az időkre is, mivel a térről esténként mindig jöttek a helyi lakosok.

A hely kiválasztásakor is már tudtuk, hogy a tavasz fog igazi lendületet hozni a térre, így a nagyobb teraszunkkal fel tudtuk tölteni pezsgő élettel a Mátyás teret.

Persze nem mehetünk el amellett, hogy ez konfliktusalapot teremtett egyes lakókkal, de a megoldásra akkor is, és azóta is nagy hangsúlyt helyezünk, így az asztalra kihelyezett figyelemfelhívó kártyákkal, és szükség esetén célzottan próbálunk a vendégekkel kommunikálni, hogy este 10 óra után halkabban töltsék nálunk az időt. A tavaszi jó kezdetek után, lassan meghatározó pontjaként kezdi kinőni magát a Kalamajka, és örömmel látjuk, hogy sokan kötődnek hozzá. Úgy látjuk, hogy fontossá vált a helyiek számára ez a hely, számunkra pedig fontos ez a szerepvállalás, és amolyan házmestereivé kívánunk válni térnek a Kalamajka által, és azzal, hogy kaptunk egy darabot a nyolcadik kerületből, amihez egy egész közösség tartozik, és amit ápolhatunk és gondozhatunk nap mint nap.

Üdv,
Benjámin

--

Köszönettel,
Kalamajka csapata
muvhaz2024@gmail.com
+3670
+20

Kalamajka GasztroBar

L. Sz. Munkácsy

5

1084 Mátyás tér 13.

L. M. K.

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):	Mátyás tér 14 Fsz. 11.
Helyrajzi szám:	35148/A/64
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Józsefvárosi Községiért Nonprofit Zrt
Dátum:	2023.11.06
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiség Gazdálkodás kérésére bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	22.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	raktár - irattár
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	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Helyiség	1		
WC	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség egy főbejárattal rendelkezik. A nyílászárók szerkezeti anyaga fa, állapotuk viszonylag megfelelő. A bejárati ajtó előtt biztonsági redőny található. A helyiség nem rendelkezik fűtéssel. A helyiségben található hidegburkolatok állapota viszonylag megfelelő. A felmenő oldalfalak és mennyezetek vakolatjavítása és festése minden helyiségben javasolt. A bérlemény jelenleg használaton kívüli. Az ingatlan elektromos- és vízmérővel ellátott.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó csapteleppel, 1 db wc

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 a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Bérelő elmondása alapján a bérlemény használaton kívül van.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Handwritten signature in blue ink.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés során jelen volt a Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt képviselőjében Kevernesi György aki elmondása szerint a helyiség jelenleg használaton kívül van. Kevernesi György a helyiség fotózáshoz hozzájárult, a jegyzőkönyvet ő írta alá.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt
Értesítési címe:	Budapest MÁTYÁS TÉR 14.
E-mail címe:	titkarsag@jkn.hu
Telefonszáma:	0620 Kevernesi György

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly



Kollár Gábor



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901111361	11815	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	04728085	62	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		