

441/1-9/2026

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

9.

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. január 20-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sáty Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem, üzlethasznosítási koncepció
2. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

|              |              |           |
|--------------|--------------|-----------|
| Érkezett:    | Szám:        |           |
| 2026 JAN 14. | 02/7-10/2026 |           |
| Melléklet:   | Ügyintéző:   | Előzmény: |
|              | Emm Rita     | EA        |

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Somogyi Béla utca 21. szám alatti 36468/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22,17 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó (vízórás) közös költség összege 4.988 Ft /hó.

A helyiség 2025. június 26. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A bérlemény fém szerkezetű bejáratú ajtaját egy ugyancsak fém szerkezetű ajtó védi, állapotuk megfelelő. A helyiség előtt egy külön kirakati üveg portál található. A helyiség padlóburkolata cserére szorul. A falak és a mennyezet állapota megfelelő. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított, fűtés nincs. Az üzletter galériázott, amely fa szerkezetű és látszólag megfelelő állapotú.

A helyiség forgalmi értéke az értéktérkép szerint 25 millió forint alatti, ezért versenyeztetési eljárás nélkül bérbeadható. A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

| Díjösszeg | Nettó havi alapdíj 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 | Havi nettó bérleti díj Ft |
|-----------|--------------------------------------|--------|---------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| 1         | 2300                                 | UCH    | 1,2           | 22,17                   | Kicsi           | 1,1                    | 4               | Jó              | 1,2                    | 76.486 Ft                 |

A **PYRO-BÁN Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. 1/3.; adószám: 10861428-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-265767; képviseli: Bánné Horváth Gizella) 2025. november 14. napján kérelmet nyújtott be a helyiség bérbevételére, határozatlan időre, tűzijáték és party termékek forgalmazása tevékenység céljára. A kérelmező 79.800 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett, valamint vállalta a galériára vonatkozó statikai szakvélemény és a helyiségre vonatkozó villamosbiztonsági felülvizsgálat elkészítését saját költségén. A bérlő a helyiséget ideiglenesen (rövid távra 2025. november 21. napjától 40 napra) bérbe vette a Képviselő-testület 151/2023. (V. 31.) számú határozatában foglaltak alapján, de a Bizottság a **471/2025. (XII.09.)** számú határozatában nem járult hozzá a helyiség hosszú távú bérbeadásához a kérelmező részére.

A kiértékelés átvételét követően a kérelmező nevében Bánné Horváth Gizella személyes ügyfélfogadás során jelezte, hogy ismét kérelmet kíván benyújtani a tárgyi helyiség bérbevételére vonatkozóan – azt gondolja lehet, hogy az elutasítás oka az, hogy kérelme nem volt elég részletes.

A PYRO-BÁN Kft.-t több mint 30 évvel ezelőtt 1993-ban hozták létre férjével, 1994 óta foglalkozik ezen termékek kereskedelmével, a cég minden tagja pirotechnikai végzettséggel rendelkezik. Budapesten (Katasztrófavédelem, Rendőrség által) engedélyezett raktárral rendelkeznek, a termékeket ott tárolják.

ÉRKEZETT

2026 JAN 14. 16:30

1

A tevékenység végzésével kapcsolatos jogszabályokkal tisztában vannak, az azokban foglaltakat betartják és a Magyar Pirotechnikai Társaság tagjaként részt vesznek a pirotechnikai szakmát érintő jogalkotási folyamatokban is.

A környéken nincs hasonló üzlet - ahol alkalmakhoz léggömböket, konfettiket, gyertyákat, rendezvényekhez használatos színes füstöket illetve a háztartások által rendszeresen vásárolt tortaszökökutat lehetne kapni, így az üzlet az év nagy részében party termékek forgalmazásával foglalkozna. A tűzijáték termékek lakossági vásárlása szezonális, arra az év nagy részében nincs kereslet. A termékek mindegyike az 1. és a 2. valamint a T1 és P1 pirotechnikai osztályba tartozik, amelyeket egész évben engedély nélkül megvásárolhatóak és magánterületen engedély nélkül felhasználhatók.

A helyiséget a rövid távú bérbevétel kezdetén a Katasztrófavédelem ellenőrizte és alkalmasnak találta, valamint természetesen a bejelentési eljárások lefolytatására is sor került. Ezeken túlmenően a közös képviselővel is megtörtént a kapcsolatfelvétel – a Társasház részéről ellenvetés nem érkezett, illetve megjegyzésük szerint a lakóközösség számára ez ideálisabb mint esetlegesen egy hangosabb / nagyobb ügyfélforgalommal járó tevékenység. A használati díj előre megfizetésre került, a tevékenységre vonatkozóan panasz nem érkezett.

Azért szeretné konkrétan a tárgyi helyiséget bérbe venni, mert a közelben lakik (ami a cég székhelye is), így különösebb logisztika nélkül kivitelezhető az üzlet működtetése, ahol részleges nyitvatartással kívánnak üzemelni.

Bánné Horváth Gizella elmondta továbbá, hogy a raktárra vonatkozóan konkrét biztosítással rendelkezik, valamint van a tevékenységének vonatkozásában felelősségbiztosítása, erre a helyiségre vonatkozóan is külön kötne felelősségbiztosítást.

A fentiekben túlmenően a PYRO-BÁN Kft. (<https://www.tuzijatekaruhaz.com>) már korábban egy rövid ideig (2014-2015. között) volt bérlője önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségnek ugyanezen tevékenységgel. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nyilvántartásában a korábbi használattal összefüggő panasz és lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti 36468/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22,17 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PYRO-BÁN Kft. (székhely: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. 1/3.; adószám: 10861428-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-265767; képviseli: Bánné Horváth Gizella) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – tűzijáték és party termékek forgalmazása tevékenység céljára, 79.800 Ft + ÁFA, azaz bruttó 101.346 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadásra vonatkozó javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését.

## **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:

*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 ruhazza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”*



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 szerint: “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 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 vagyronról 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 és a 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

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

#### **.../2026. (I. 20.) számú határozata**

#### **a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. szám alatti 36468/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22,17 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PYRO-BÁN Kft. (székhely: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. 1/3.; adószám: 10861428-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-265767; képviseli: Bánné Horváth Gizella) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – tűzijáték és party termékek forgalmazása tevékenység céljára nettó 79.800 Ft + ÁFA, azaz bruttó 101.346 Ft 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 bérő általi elkészítésének kötelezettsége mellett azzal, hogy a bérő vállalja a galériára vonatkozó statikai szakvélemény és a helyiségre vonatkozó villamosbiztonsági felülvizsgálat elkészítését saját költségén;

2. az 1. pontban foglalt bérbeadás további feltétele, hogy a bérő a közjegyző előtti kötelezettségvállalási nyilatkozat megtétele előtt a helyiségre kifejezetten a tevékenységére vonatkozó - az időszakos pirotechnikai forgalmazásra is kiterjedő - felelősségbiztosítást kössön.

Feelős: polgármester

Határidő: 2026. január 31.

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

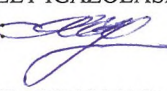
Budapest, 2026. január 14.

  
**Sáty Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
**DR. BOJSZA KRISZTINA**  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:

  
**DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA**  
JEGYZŐ

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



## BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

### alapadatok:

cégnév: PYRO-BÁN Kft.  
képviselő neve: Bánné Horváth Gizella  
székhely: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. I. em.<sup>7</sup>  
cégjegyzékszám: 01-09-265767  
adószám: 10861428-2-42

### kérelmezett helyiség

cím: Budapest, Somogyi Béla u. 21.  
helyrajzi szám: 36468/0/A/4  
alapterület: 22,17 m<sup>2</sup>

### tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is TEÁOR: 4690

szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendő)

### bérleti jogviszony jellege

határozott: ..... (év)

### határozatlan (aláhúzendő)

bérleti díj alánlat: 79.800 Ft /hó + ÁFA

### Nyilatkozat

/figyelmesen olvassa végig/

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérem a munkálatok szignó: megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használok, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti jog átruházásához, albérletbe adáshoz, befogadáshoz, bérletársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett közieszövő előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennem, melynek várható költségeiről az eljáró ügyintéző tájékoztatt.

 5



Tudomásul veszem, hogy a bérleti díjon felül kiszámlázásra kerülnek a külön szolgáltatási díjak, többek között a közös költség összege is, melyek várható összegéről az eljáró ügyvintéző tájékoztatót.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérbeadó számlájára a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadékot megfizessek.

Az általam képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a bérleti szerződés megkötését követő körülmény folytán az általam képviselt gazdasági társaság már nem átlátható szervezet, úgy a törvény 11. § (12) bekezdése alapján a bérbeadó a bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondja.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének illetékes bizottsága nyilvános ülésen történő tárgyalásához hozzájárulok / az adataim zártan történő kezelését kérem. (megfelelő rész aláhúzendő)

#### Kérelmező egyéb megjegyzései:

A PYRO-BÁN Kft.-t több mint 30 évvel ezelőtt 1993-ban hoztuk létre. 1994 óta foglalkozunk ezen termékek kereskedelmével, a cég minden tagja pirotechnikusi végzettséggel rendelkezik. Budapesten (Katasztrófavédelem, Rendőrség által) engedélyezett 500 m<sup>2</sup>-es raktárban tároljuk.

A tevékenység végzésével kapcsolatos jogszabályokkal természetesen tisztában vagyunk, valamint a Magyar Pirotechnikai Társaság tagjaként részt veszünk a pirotechnikai szakmát érintő jogalkotási folyamatokban is.

A környéken nincs hasonló üzlet - ahol alkalmakhoz léggömböket, konfettiket, gyertyákat, rendezvényekhez használatos színes füstöket illetve a háztartások által rendszeresen vásárolt tortaszökökutat lehetne kapni. Sok megkeresést kaptunk már ballagásra és családi alkalmakra vonatkozó léggömbökre, melyet a hosszú távú bérbevétel követően vásárolnánk meg.

Az év nagy részében party termékek forgalmazásával foglalkoznánk, mivel a tűzijáték termékek lakossági vásárlása szezonális - arra az év nagy részében nincs kereslet. A forgalmazott termékek mindegyike egyébként az 1. és a 2. valamint a T1 és P1 pirotechnikai osztályba tartozik, amelyeket egész évben engedély nélkül megvásárolhatóak és magánterületen engedély nélkül felhasználhatók.

Fontosnak tartjuk a legális átvevőpontok működését, mivel másképp az érdeklődők ezeket a termékeket illegális helyen és módon szerzik be. Az illegális forgalomban a tárolási és a körülmények kérdései, olyan termékek is forgalomba kerülhetnek, amiknek nincs engedélyjük. A legális árusítóhelyekre ezért szükség van.

A helyiséget a rövid távú bérbevétel kezdetén a Katasztrófavédelem és a Rendőrség is ellenőrizte és alkalmasnak találta, valamint természetesen a bejelentési / engedélyezési eljárások lefolytatására is sor került. A közös képviselővel is megtörtént a kapcsolatfelvétel – a Társasház részéről ellenvetés nem érkezett, megköszönte a tájékoztatást illetve megjegyzésük szerint a lakóközösség számára ez ideálisabb mint esetlegesen egy hangosabb / nagyobb ügyfélforgalommal járó tevékenység.

A helyiségre vonatkozó villamosbiztonsági felülvizsgálatot megcsináltattam, a dokumentumot leadtam.

Budapest, 2026.01.09.

  
kérelmező aláírása

Tel.: +3620/ 

E-mail: pyroban@tuzijatekaruhaz.com

#### Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

 6



BUDAPEST FŐVÁROS VIII.  
KERÜLET  
JÓZSEFVÁROSI  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

HATÓSÁGI ÜGYOSZTÁLY  
IGAZGATÁSI IRODA

**PYRO-BÁN Pyrotechnikai Kereskedelmi és  
Szolgáltató Kft.**

Iktatószám: **05/3091-9/2025**  
Ügyintéző : dr. Bodnár Csaba  
e-mail: bodnarcs@jozsefvaros.hu

1088 Budapest  
Gutenberg tér 3. I/3.

Tárgy: Értesítés ellenőrzött bejelentés  
alapján végezhető tevékenységről

### É R T E S Í T É S

A **PYRO-BÁN Pyrotechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** kereskedő (székhelye: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. I. em. 3.) (a továbbiakban: kereskedő) által **2025. december 02.** napján benyújtott, *ellenőrzött bejelentés* alapján végezni kívánt kereskedelmi tevékenységére vonatkozóan megállapítom, hogy a bejelentés szerinti „**5. fegyver, lőszer, robbanó- és robbantószer, gázspray, pirotechnikai termék, a polgári célú pirotechnikai tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti 1., 2. és 3. pirotechnikai osztályba tartozó termékek, az ott meghatározott kivételekkel;**” üzletköteles termékkörbe tartozó termékeket forgalmazó kereskedelmi tevékenység, a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény IV fejezet, 404. § (1) bekezdése alapján a **1085 Budapest Somogyi Béla utca 21. fszt.** szám alatti, a kereskedelmi nyilvántartásba 10493/3/2025 számon (OKNYIR nyilvántartási szám: 387928/B/1) bejegyzett üzletben a kereskedő részéről **2025. december 18-tól** - a bejelentést követő tizenötödik napot követő naptól, a szakhatósági állásfoglalásokba foglaltak betartása mellett - végezhető.

Tájékoztatom, hogy

- a tevékenység megkezdésekor és annak végzése során a bejelentőnek a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi feltételeknek meg kell felelnie;
- a hatóság a bejelentés alapján végzett tevékenységet szükség szerint ellenőrzi, amelybe szakhatóságot is bevonhat;
- a szakhatóság hatáskörének keretei között önállóan is végezhet ellenőrzést;
- ha az ellenőrzés szabálytalanságot tár fel, a hatóság – a hatáskörébe tartozó egyéb intézkedéseken felül – jogosult a tevékenységet megtiltani vagy a tevékenységtől való eltiltást alkalmazni, illetve kötelezheti a bejelentőt a szabályszerű joggyakorlásra.

Felhívom a figyelmét, hogy Budapest Főváros Kormányhivatalának Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest szakhatósága 30405/9960-2/2025.ált. számú, 2025. december 10-én kelt szakhatósági állásfoglalásában a tevékenység végzéséhez tűzvédelmi szempontból az alábbi feltételekkel járult hozzá:

*[Handwritten signature]*

1. Az üzlet eladóterében 1. és 2. pirotechnikai osztályba tartozó tűzijáték termékből, valamint a T1 és P1. pirotechnikai osztályba tartozó pirotechnikai termékből nettó hatóanyag-tartalom szerint összesen 20 kg tárolható.

Nevezett szakhatóság a feltételt az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapította meg:

„Ad. 1. A fenti feltétel a polgári célú pirotechnikai tevékenységekről szóló 173/2011. (VIII. 24.) Korm. rendelet 27. § bekezdéseiben foglaltak alapján és a tűzvédelmi szempontból biztonságos üzemeltetés érdekében szükséges.”

Budapest. 2025. december 17.

**dr. Törőcsik Edit Julianna**  
jegyző  
névében és megbízásából:

**Tóth Csaba**  
irodavezető

Értesül:

1. PYRO-BÁN Pyrotechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2. BFKH VI. ker. Hiv. Népeü. Oszt.
3. BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest
4. Irattár





Ügyszám: 01080-140/1/2025. pr.

## IGAZOLÁS

**PIROTECHNIKAI TERMÉK FORGALMAZÁSÁNAK BEJELENTÉSÉRŐL ÉS A BEJELENTÉS  
TUDOMÁSUL VÉTELÉRŐL**

A polgári célú pirotechnikai tevékenységekről szóló 173/2011. (VIII. 24.) Korm. rendelet 93. § (1) bekezdése alapján tett, pirotechnikai termékek forgalmazására irányuló bejelentést a Rendőrhatalóság tudomásul vette az alábbi adatokkal:

### A bejelentést tevő vállalkozás

neve: **Pyro-Bán Pyrotechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

székhelye: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. I. em. 3. ajtó

adószáma: 10861428-2-42

### A bejelentésben szereplő adatok

## A forgalmazás

helyszíne: 1084 Budapest, Somogyi Béla út 21.

ideje: 2025. 12. 15. és 2025. 12. 31. között

Az állandó forgalmazási és tárolási engedély száma: 01000-140/14-7/2025.pr

**Az állandó forgalmazás és tárolás helyszíne:** 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

**Forgalmazásért felelős pirotechnikusok adatai:**

név: Bánné Horváth Gizella

születési hely, idő:

anyja neve:

állandó lakóhely:

állampolgárság:

pirotechnikusai bizonyítvány törzslap száma: 767/2-15/2004

pirotechnikai végzettség megnevezése: pirotechnikus II.

tűzvédelmi szakvizsga bizonyítvány száma: SZJEV-3/6/2025

tűzvédelmi szakvizsga bizonyítvány érvényességi ideje: 2030.01.25

név: Bán László

születési hely, idő:

anyja neve:

állandó lakóhely:

állampolgárság:

pirotechnikusai bizonyítvány törzslap száma: 212-28/2001

pirotechnikai végzettség megnevezése: pirotechnikus II.

1 June 9

tűzvédelmi szakvizsga bizonyítvány száma: SZJEV-4/6/2025  
tűzvédelmi szakvizsga bizonyítvány érvényességi ideje: 2030.01.25

név: **Bán Dániel**  
születési hely, idő: [REDACTED]  
anyja neve: [REDACTED]  
állandó lakóhely: [REDACTED]  
állampolgárság: [REDACTED]  
pirotechnikusi bizonyítvány törzslap száma: 1228-2/2005  
pirotechnikai végzettség megnevezése: pirotechnikai terméküzemeltető  
tűzvédelmi szakvizsga bizonyítvány száma: SZJEV-5/6/2025  
tűzvédelmi szakvizsga bizonyítvány érvényességi ideje: 2030.01.25

**Forgalmazni kívánt pirotechnikai termékek:**

**Pirotechnikai osztály: 1., 2., P1., T1.**

UN szám és osztályozási kód: 0336 1.4G

UN szám és osztályozási kód: 0335 1.3G

Felhívom a figyelmét arra, hogy az 1. és a 2. pirotechnikai osztályba tartozó tűzijáték termék, valamint a T1. és a P1. pirotechnikai osztályba tartozó pirotechnikai termék - maximum 20 kg nettó hatóanyag-tartalomig - elkülönített vagy önálló helyiségben elhelyezett, rögzített, biztonsági zárral zárható, fém lemezszekrényben is tárolható, a termék naprakész nyilvántartása mellett. A tárolóhelyen egyidejűleg más, együvé rakási tilalom alá eső veszélyes áru nem tárolható.

**Budapest, "időbélyegző szerint"**

**Seres Ernő r. ezredes  
rendőrségi főtanácsos  
kapitányságvezető**

Az elektronikus hitelesített és kiadmányozott igazolást és annak mellékletét kapja ügyfélkapun / cégkapun keresztül:  
I. bejelentést tevő vállalkozás

10  
*[Handwritten signature]*



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

TÜZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
TÜZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY KÖZÉP-PEST

Szám: 30405/9960-1/2025.ált.

JEGYZŐKÖNYV

(helyszíni szemléről)

Készült: 2025. év 12. hó 09. nap Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. fszt. szám alatt

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. fszt. szám alatti üzlet ügyében helyszíni szemle lefolytatása működési engedélyezési eljárással kapcsolatosan.

**Jelen vannak a hatóság részéről:**

Név: Csánki Alexandra..... Név: Szarvas Bianka.....

Beosztás: ügyintéző..... Beosztás: ügyintéző.....

A szemle kezdeti időpontja: 2025. év 12. hó 09. nap 14 óra 00 perc.

**Jelen vannak a szemle alá vont létesítmény/szervezet (ügyfél) részéről:**

Név: Bánai Horvát Gizella..... Név: .....  
Beosztás: ügyvezető..... Beosztás: .....

Szül. hely, idő: ..... Szül. hely, idő: .....

Anyja neve: ..... Anyja neve: .....

Lakcím: ..... Lakcím: .....

Telefonszám: ..... Telefonszám: .....

Eljárásjogi helyzete: ügyfél / képviselő / tanú Eljárásjogi helyzete: ügyfél / képviselő / tanú

Szemle alá vont szervezet adószáma/cégjegyzék száma: ..... 15561425-2-44.....

Szemle alá vont szervezet megnevezése: ..... Pupa - Pár Páratéchnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.....

Szemle alá vont szervezet székhelye: 1056 Pf. Győrfalva tér 3. I. em. 3. ajtó

**Egyéb résztvevők** (hatósági tanú, tanú, szakértő, tolmács, más hatóság, szerv képviselője, stb.):

Neve: ..... Neve: .....

Lakcíme: ..... Lakcíme: .....

Eljárásjogi helyzete: ..... Eljárásjogi helyzete: .....

☐ Az ügyfel(ek)et / képviselőt a helyszíni ellenőrzésről írásban / telefonon / a helyszínen az ellenőrzés megkezdése előtt szóban értesítettem.

☐ Az előzetes értesítéstől eltekintettem, tekintettel arra, hogy az a helyszíni ellenőrzés célját meghiúsította volna.

Tájékoztatom a jelenlévőket ügyféli (tanú) jogairól és kötelezettségeikről. Az ügyfél (tanú) a tájékoztatást megértette és tudomásul vette.

Bánai Horvát Gizella  
ügyfél/képviselő/tanú

.....  
hatósági tanú

.....  
ügyfél/képviselő/tanú

Szarvas Bianka  
jegyzőkönyvvezető/ hatóság

Csánki Alexandra  
hatóság



Szám: 30405/9960-1/2025. ált.

A szemle során a hatóság az alábbiakat tapasztalta (megállapítások, hiányosságok, szabálytalanságok):

A szemlére a 30405/9960/2025. ált. számú önkormányzati megkeresés alapján került sor.

A tárgyban lévő terület helysége  $27,17 \text{ m}^2$ . Egy eladókörlet és egy garázs körletből áll. Az eladókörletben a pirotechnikai termékek biztonságos tárolására (fűtőberendezés) nincs lehetőség. A Maximum 20 kg-ot felülmúló mennyiségű pirotechnikai termékek tárolása tilos. Az illetéktelenül tárolt pirotechnikai termékek tárolása tilos. Az illetéktelenül tárolt pirotechnikai termékek tárolása tilos. Az illetéktelenül tárolt pirotechnikai termékek tárolása tilos.

A szemle során az alábbi dokumentumok kerültek bemutatásra:

- Irányítási és tanfolyamirányítási napló (tűzoltó, kisművelő)
- Villamos biztonságos felülvizsgálat (2025. 11. 26.)
- Szabványok, előírások és 30405/9960/2025. ált.
- Alkalmazott tűzvédelmi szabványok
- 01 USC-140/1/2025. pr. számú rendeleti rendelkezés a pirotechnikai termékek forgalmazásáról

ügyfél/képviselő/tanú

Dr. Horváth

ügyfél/képviselő/tanú

hatósági tanú

Dr. Horváth

jegyzőkönyvvezető/ hatóság

Dr. Horváth

hatóság

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest

Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.

E-mail: [tihf@btkh.gov.hu](mailto:tihf@btkh.gov.hu) Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Hivatali kapu azonosító: BFKH TIHF - KRID: 57042832

Szám: 30405/9960-1/2025.ált.

Bárány Horváth Zsuzsanna  
ügyfél/képviselő/tanú nyilatkozata (kérelemre szó szerint):

"Nem kívánok nyilatkozni."

Eljárás egyéb résztvevőjének nyilatkozata, észrevételei:

☐ A szemle során digitális technológiával 0 db fényképfelvétel készült.

☐ A szemle során 0 db pótlapot készült.

A szemle befejezésének időpontja: 2025. év 12. hó 09. nap 15. óra 00 perc.

A jegyzőkönyv a tapasztaltakat és elhangzottakat helyesen tartalmazza, azt elolvasás után a benne foglaltak hitelül aláírtuk.

Kmf.

Bárány Horváth Zsuzsanna

ügyfél/képviselő/tanú

hatósági tanú

ügyfél/képviselő/tanú

jegyzőkönyvvezető/ hatóság

hatóság

A jegyzőkönyv 1 példányát átvettem:

Bárány Horváth Zsuzsanna

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest

Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.

E-mail: [tihf@bfkh.gov.hu](mailto:tihf@bfkh.gov.hu) Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Hivatali kapu azonosító: BFKHTIHF – KRID: 57042832

13

2025 NOV 14.

## BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

### alapadatok:

cégnév: TYKO-BÁN Kft  
 képviselő neve: BÁNYAI KOKVÁR GIZELLA  
 székhely: 1088. Budapest, Gyarmati út 313  
 cégjegyzékszám: 01-09-265967  
 adószám: 10861428-2-H2



JGK-00011757970

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Gazdasági Gazdálkodási Központ Zrt. |                 |
| beérkezési dátum                    | beérkezési szám |
| iktatás dátuma                      | iktatási szám   |
| 2025-11-14                          | HG/378-13/2025  |
| igyeintező                          |                 |
| munkatárs                           |                 |

### kérelmezett helyiség

cím: BUDAPEST, SOMOGYI B u. 21  
 helyrajzi szám: 2211162 364680A4  
 alapterület: 25.14m²

### tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is: 4690  
 szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendó)

### bérleti jogviszony jellege

határozott: ..... (év)  
 határozatlan (aláhúzendó)

bérleti díj ajánlat: 78.000,- /hó + ÁFA

### Nyilatkozat

/figyelmesen olvassa végig/

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok

szignó:

[Signature] 14





## Üzlethasznosítási koncepció

Cégünk a Pyro-Bán Kft 1994. év óta foglalkozik pirotechnikai, tűzijáték termékek:

- kis-és nagykereskedelmével
- Budapesten engedélyezett (Katasztrófavédelem, Rendőrség) raktárral rendelkezünk
- a Magyar Pirotechnikai Társaság tagjaként részt veszünk a pirotechnikai szakmát érintő jogalkotási folyamatban
- Gyártói, importőri tevékenységet folytatunk
- A forgalmazásra kerülő termékek megfelelnek a 173/2011. (VIII.24.) Korm. rendelet a polgári célú pirotechnikai tevékenységekről előírásainak
- Cégünk által forgalmazott termékek CE ( Conformité Européenne ) jelöléssel ellátottak, ami azt tanúsítja, hogy a termék megfelel a rá vonatkozó követelményeknek.
- Cégünk valamennyi tagja rendelkezik pirotechnikusi képesítéssel

### Tűzijáték szaküzlet

- A 173/2011.(VIII.24.) Korm. rendelet 27§ (1) részletesen szabályozza a pirotechnikai terméket forgalmazó üzlet eladóterében folytatható tevékenység feltételeit.
- korlátozza az ott tárolható pirotechnikai termékek mennyiségét (**nettó hatóanyag**) vonatkozásában, amelyből összesen, egy időben 20 kg tárolható
- **a tárolt és eladásra váró pirotechnikai anyagok úgy vannak elhelyezve, hogy ahhoz a vevő közvetlenül nem férhet hozzá**
- **a forgalmazható termékek köre az 1. és a 2. valamint a T1 és P1 pirotechnikai osztályba tartozók, amelyeket egész évben engedély nélkül megvásárolhatóak és magánterületen engedély nélkül felhasználhatók**
- mivel a tűzijáték termékek szezonálisak, csak részleges nyitvatartással kívánunk üzemelni
- a tűzijátékok mellett party ( léggömb, konfetti, stb.)termékeket is szeretnénk forgalmazni
- a tevékenység megkezdéséhez a vonatkozó kormányrendelet alapján nem kell engedély, kizárólag be kell jelenteni a kerületi rendőrkapitányságnak
- mellékeljük az általunk forgalmazott termékek katalógusát, amelyben a lila színnel jelölt termékek forgalmazhatóak az üzletben

 16







# BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba vételről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Helyszín (ingatlan címe): | Somogyi B. u. 21 Fsz. ÜZ/4 |
| Helyrajzi szám:           | 36468/A/4                  |
| Bérlemény típusa:         | Helyiség                   |
| Az üresedés oka:          |                            |
| A bérlő / átadó neve:     |                            |
| Dátum:                    | 2025.06.26                 |

Általános megjegyzések:

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm):  | 22.17             |
| Ellenőrzött komfortfokozat:    | nem besorolt      |
| Egész szobák száma (összesen): | Nincs egész szoba |
| Félszobák száma (összesen):    | Nincs félszoba    |
| Fűtés módja:                   | nincs fűtés       |
| Bérlemény műszaki állapota:    | jó                |
| Funkció:                       | egyéb üzlet       |
| Elhelyezkedés:                 | UCH               |

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A fémszerkezetű bejárati ajtó vasajttóval védett. Kirakat kiürítve. A belépő kőburkolatú a helyiség parkettázott. Határoló falakon vizesedés nem látható. A galéria stabil.

**További teendők:** -

## A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

| MEGNEVEZÉSE            | TÍPUSA | (db) | ÚJ/RÉGI | PÓTLÁST<br>IGÉNYEL | KARBANTARTÁST<br>IGÉNYEL | CSERÉJE<br>SZÜKSÉGES | BÉRLŐT<br>TERHELI |
|------------------------|--------|------|---------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Komplett<br>darálós wc |        | 1    | Régi    |                    |                          |                      |                   |

 19

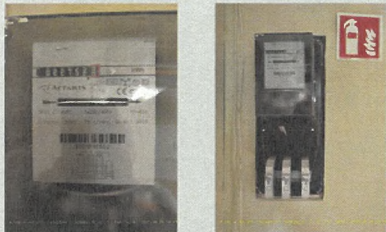


## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS                               | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ                                                                                |
|-------------------------------------|------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| VILLANYÓRA                          | 9901690652 | 22755    |   |
| VÍZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra) | 37296773   | 83       | Nincs kép                                                                           |
| VÍZÓRA                              | 2020094597 | 21       |  |
| GÁZÓRA                              | Nincs      |          |                                                                                     |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ                     | Nincs      |          |                                                                                     |

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:**

A bérelő / átadó adatai:

|                  |  |
|------------------|--|
| Név:             |  |
| Értesítési címe: |  |
| E-mail címe:     |  |
| Telefonszáma:    |  |

**Tudomásul veszem, hogy az ingatlan leadásáig a közüzemi díj, bérleti-, illetve használati díj fizetése, valamint a helyiségben felhalmozódott lomok kiürítési költségei engem terhelnek. Kijelentem, hogy a fentiekben részletezett díjakat jelen jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizetem.**

**Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megszüntetni a szolgáltatókkal.**

**A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.**

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 / átadó aláírása**

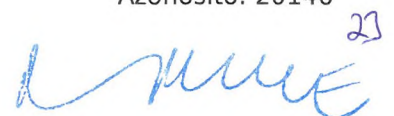
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa eljáró JGK Zrt. nevében:



---

**Boóz Károly**

-





## KIVITELEZŐI NYILATKOZAT

### Megbízó:

Név: Hallai Krisztina

### Vállalkozó:

Név: Reményi Sándor e.v.

Nyilvántartási szám: 55823399

Cím: [REDACTED]

Adószám: 57219565-2-42

Villanszerelő szakképesítés törzslap száma: 163223/26/2018

Villamos biztonsági felülvizsgáló képesítés bizonyítványszáma: SZVSZ/VBFFK/2023/22/013

Tűzvédelmi szakvizsgák:

1. Hegesztők és az építőipari tevékenység során nyílt lánggal járó munkát végzők: MT/6927/1/2023
14. Erősáramú berendezések időszakos felülvizsgálatát végzők bizonyítványszáma: MT/352/14/2023
15. Tűzgátló tömítések beépítését, felülvizsgálatát, karbantartását, jav. végzők: MT/1935/15/2023

### Munkavégzés helye:

1088 Budapest, Bródy Sándor u. 38. – kapubejáró bal oldalán elhelyezkedő pincehelyiség

### Elvégzett munka leírása:

Meglévő villamos hálózat átalakítása, új igények szerinti kiépítés.

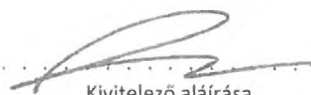
### Kivitelezés ideje:

2025.05.28.

Mint vállalkozó kijelentem, hogy az elvégzett munkát az érvényben lévő rendeleteknek, szabványoknak és létesítési előírásoknak megfelelően készítettem el.

Kelt: Budapest, 2025.07.10.

Reményi Sándor e.v.  
1161 Budapest, Budapesti út 10.  
Adószám: 57219565-2-42  
Bsz.: 11600006-00000001-98565154

  
Kivitelező aláírása

 24