

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

447/1-14

2

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. február 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 41. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője tevékenységi kör módosítására vonatkozó kérelmének elbírálására

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelem
2. sz. melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Érkezett:	Szám:	
2026 FEBR 04.	02/34-3/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
	Emmer 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, Baross u. 41. szám alatti, 36773/0/A/7 hrsz.-ú, 30 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 39 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bérelője a 2001. december 6. napján kelt (majd többször módosított) bérleti szerződés szerint az ENTERIÖR HG. Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 41. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-06-747642; adószám: 21165788-1-42; képviseli: Galavics Tamás), aki pályázaton kívül jutott a helyiséghez.

A bérelő jelenleg határozatlan időre, konyhabútor üzlet és bemutatóterem tevékenység céljára bérli a helyiséget, ami hosszan tartó betegség miatt jelenleg nincs használatban – kiürített állapotú. A bérleti díj jelenlegi összege nettó 101.235 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 128.568 Ft/hó. A helyiségre vonatkozó (vízórás) közösköltség összege 6.768 Ft/hó, amely a bérelő által (ÁFA-val növelten) megfizetésre kerül. Bérelő szerződése megfelel a Rendelet 2025. december 12-én hatályba lépett módosításának és az Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 14/2026. (I. 20.) számú határozatának.

A Bérelő nevén 2026. január 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

Az **ENTERIÖR HG. Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.** nevében Galavics Tamás 2025. december 5. napján a kérelmet nyújtott be a tevékenységi kör 'vegyes kiskereskedelem (élelmiszer jelleggel)' céljára történő módosítása kapcsán, azonban a tevékenységi kör a bérelő által még nem került felvételre.

Konkrétan vegyesboltot szeretne nyitni, ahol élelmiszer mellett háztartási vegyiárt is árusítani.

A helyiség ugyan a Mária utcából közelíthető meg, azonban a Baross utcán mindkét irányban, egy-egy megállón belül (megközelítőleg 140–180 méteres távolságban) már működik élelmiszerbolt. Ezek közül az egyik önkormányzati tulajdonú ingatlanban található, ezért a környék ellátottsága megfelelő, és egy újabb élelmiszerbolt megnyitása ezen környéken nem indokolt.

ÉRKEZETT

2026 FEBR 04. 16:15

1

A helyiségre vonatkozó állapotfelvevési jegyzőkönyv elkészítésére a bérlő akadályoztatása miatt 2026. január 19. napján került sor.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 41.** szám alatti, **36773/0/A/7** hrsz.-ú, **30 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben az **ENTERIÖR HG. Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.** által végzendő 'konyhabútor üzlet és bemutatóterem' tevékenység 'vegyes kiskereskedelem (élelmiszer jelleggel)' tevékenységre történő módosításához.

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az SZMSZ 6. melléklet 1.7.1. pontja alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról 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 ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 11. §-a alapján:

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

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

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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



HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (II. 10.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Baross u. 41. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérletének tevékenységi kör módosításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 41. szám alatti, 36773/0/A/7 hrsz.-ú, 30 m²
alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségre az **ENTERIÖR HG.**
Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 41. fsz. 1.;
cégjegyzékszám: 01-06-747642; adószám: 21165788-1-42; képviseli: Galavics Tamás)
bérletével fennálló bérleti szerződés vonatkozásában a 'konyhabútor üzlet és bemutatóterem'
tevékenységnek a 'vegyes kiskereskedelem (élelmiszer jelleggel alkohol és szeszárúsítás
nélkül)' tevékenységre történő módosításához azzal, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi
Bizottság 14/2026. (I. 20.) határozatát jelen szerződésmódosítás esetében is alkalmazni kell.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. február 10.

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

Budapest, 2026. február 4.



Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

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

 3

ENTERIÖR HG Betéti Társaság
1089. Budapest Baross 41 fsz.1.
Cégjegyzék száma: 01 06 747642
Adószám: 21165788-1-42

Józsefvárosi Önkormányzat
1082 Budapest Baross u.63-67. 2025 DEC 5.

1. B. wellerle

2025 DEC 4.

HG/64/2025

KÉRVÉNY

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatósám:
2025 DEC 08.	HG/64-14/2025
ügyintéző	
melléklet	

Tárgy: Tevékenységi kör változás

A fenti Betéti Társaság 2021. december 15-én módosított, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik a területben.

Eszerint az üzlethelyiségben jelenleg irodabútor és konyhabútor üzlet és bemutatóterem működik.

Ezúton benyújtom kérelmemet a tevékenységi kör változtatására. Kérem, a jelenleg rögzített TEÁOR számokat törölni, és módosítani az alábbira:

TEÁOR szám 4711- Vegyes kiskereskedelem, élelmiszer jelleggel.

Kérem a bizottság szíves hozzájárulását.

2025. december 5.

Tisztelettel:

Galavics Tamás

Galavics Tamás

Enteriör HG BT tulajdonosa



4

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):	Baross u. 41 Fsz. UZ/6
Helyrajzi szám:	36773/A/7
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	ENTERIÓR HG. SZOLG.ÉS KER. BT.
Dátum:	2026.01.19
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	30
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:	műhely
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Üzlettér+ galéria	1		
Raktár+galéria			
Zuhanyzó+wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Mária utcából közelíthető meg, egy megfelelő állapotú, fa szerkezetű bejárati ajtón keresztül. A padlózat járólappal és PVC-vel burkolt, használatból eredő kopások láthatóak. Az üzlettér és a közlekedő felett galéria található, amit irodaként és raktárként használnak. A falak és a mennyezet karbantartottak, régebbi beázás nyomai láthatóak. A helyiség fűtését 1 db. elektromos hőtárolós kályha biztosítaná, azonban a képviselő elmondása szerint nem működik, helyette, elektromos olajradiátor szolgált fűtésként.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db. mosdó csapteleppel,

1 db. zuhanytálca (használaton kívül),

1 db. komplett wc,

1 db. 80l-es villanybojler Hajdu (használaton kívül),

1 db. hőtárolós kályha (használaton kívül),

1 db. mosogatótálca csapteleppel.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	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

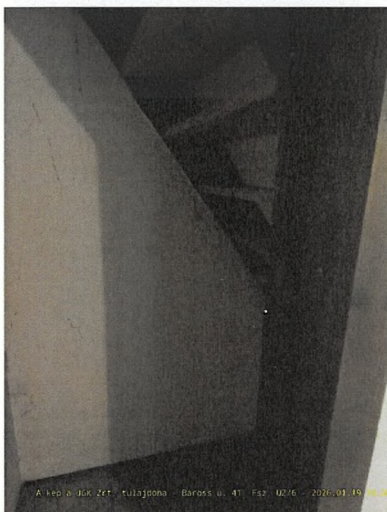
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

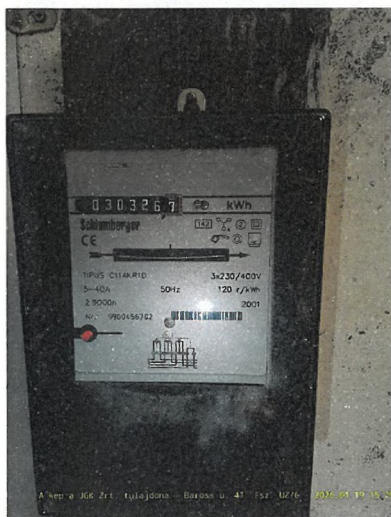
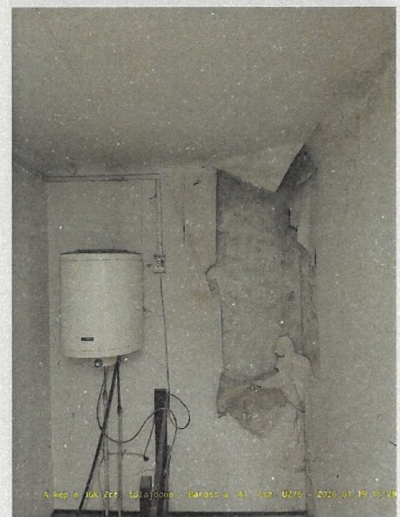
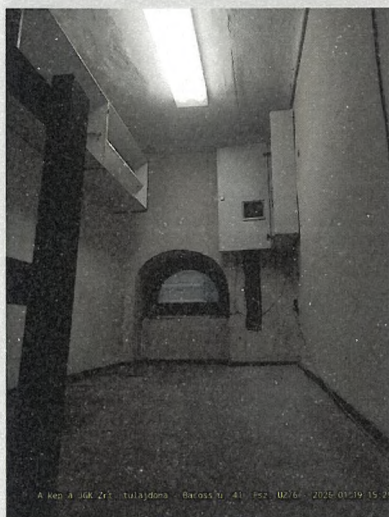
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

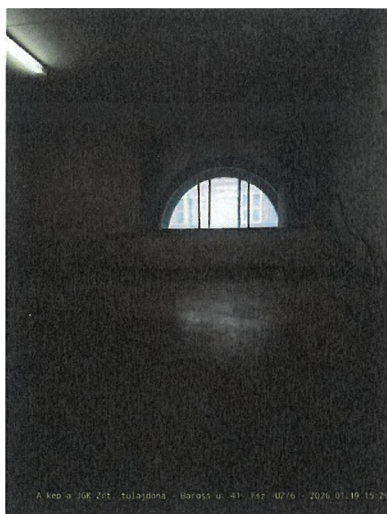


7

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS

GYÁRI SZÁM

ÓRAÁLLÁS

FOTÓ

VILLANYÓRA

9900456702

30326



VÍZÓRA

2021012976

9



GÁZÓRA

Nincs

HŐMENNYISÉGMÉRŐ

Nincs

1 *[Handwritten signature]*

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta a bérelő képviselőjében Pozsonyi Éva. Fényképek készítéséhez hozzájárult. Jelenleg üres a bérlemény.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	ENTERIÖR HG. SZOLG.ÉS KER. BT.
Értesítési címe:	Budapest BAROSS U. 41. fszt. 1.
E-mail címe:	[REDACTED]
Telefonszáma:	06 30 [REDACTED]

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 bérelő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Wirth-Badi Barbara

