

VH/1-33/2026

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

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője tevékenységi kör bővítésére vonatkozó kérelmének elbírálására**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

### Melléletek:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 APR 23.	Szám: 02/133-M/2026	
Melléklet: 2 db	Ügyintéző: Keme	Előselejtés: 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, Üllői út 46. szám alatti, 36388/0/A/31 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 33 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bérlője a 2011. október 12. napján kelt bérleti szerződés szerint az ORIENT-CASH Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 51. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 914618; adószám: 14673317-2-42; képviseli: Zalkat Mohedin), aki pályázaton kívül jutott a helyiséghez.

A bérlő jelenleg határozatlan időre, iroda tevékenység céljára bérlő a helyiséget. A bérlemény bejárati ajtaja és ablakai az Üllői útra néznek. Az ajtó és az ablakok fém szerkezetűek üveggel. A helyiségek padlója járólappal burkolt megfelelő állapotú. A fal és a mennyezet megfelelő állapotú. Fűtés nincs.

A Bérlő nevén 2026. április 30. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

A bérleti díj jelenlegi összege nettó 263.899 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 335.152 Ft/hó. A helyiségre vonatkozó (vízórás) közsköltség összege 8.460 Ft/hó, erre vonatkozó fizetési kötelezettséget a bérleti szerződés jelenleg nem tartalmaz. A Bérlő jelenlegi szerződése így nem felel meg a Rendelet 2025. december 12-én hatályba lépett módosításának és az Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 14/2026. (I. 20.) számú határozatának, így részére erre vonatkozóan értesítő került megküldésre.

A bérlő a levélben foglaltakat (közsköltség megfizetése, óvadék feltöltése, közjegyzői okirat elkészítése és KSH szerinti indexálás) elfogadja.

A ORIENT-CASH Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. nevében Zalkat Mohedin 2026. április 13. napján kérelmet nyújtott be a tevékenységi kör bővítése kapcsán. A pénzváltó iroda mellett mobilbox / mobilposta (csomagátvételi pont, csomagautomata) tevékenységet is szeretne végezni.

**Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám alatti, 36388/0/A/31 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló**

ÉRKEZETT/14:45

2026 APR 23

helyiségben az **ORIENT-CASH Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** által végzendő 'iroda tevékenység' kiegészítésre kerüljön a 'pénzváltó, mobilposta' tevékenységgel.

## **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 dönten. 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. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének tevékenységi kör bővítéséről**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám alatti, 36388/0/A/31 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az **ORIENT-CASH****


**Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 51. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-914618; adószám: 14673317-2-42; képviseli: Zalkat Mohedin) bérlővel fennálló bérleti szerződés vonatkozásában a tevékenység bővítéséhez ' mobilbox / mobilposta (csomagátvételi pont, csomagautomata)' tevékenységgel.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

Budapest, 2026. április 22.

  
**Sáty Balázs**  
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL.

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



---

**Fwd: Engedélykérelem és tájékoztatás HG/278-2/2026**

---

Dátum 2026. 04. 13., H, 15:59

**Eddig:** Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>

Tisztelt Nagy Andrea!

Köszönöm a tájékoztatásukat.

A megkeresésem pontosítása érdekében szeretném jelezni, hogy a bérelt helyiségben a jelenleg folytatott, szerződés szerinti tevékenység mellett mobilposta jellegű szolgáltatást is szeretnénk végezni, tehát nem a meglévő tevékenység helyett, hanem annak kiegészítéseként.

Ez a mobilposta szolgáltatás számunkra kiemelt jelentőségű lenne.

Ezúton kérem a tulajdonosi hozzájárulás megadását, a tevékenységi kör bővítéséhez, valamint a bérleti szerződés ennek megfelelő módosítását.

Tájékoztatom Önöket, hogy a tervezett tevékenység a cégkivonatban kerül / szerepel.

Kérem szíves tájékoztatásukat a további teendőkkel, illetve a szükséges dokumentumokkal kapcsolatban.

Segítő együttműködésüket előre is köszönöm.

Tisztelettel,

Zalkat Mohedin  
ügyvezető  
Orient Cash Kft.  
[Budapest, Üllői út 46.](#)

# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Üllői út 46 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	36388/A/31
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	ORIENT-CASH Kft.
Dátum:	2025.09.15
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	57
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
Funkció:	egyéb üzlet
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 bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény bejárati ajtaja és ablakai az Üllői útra néznek. Az ajtó és az ablakok fém szerkezetűek üvegetéttel. A helyiségek padlója járólappal burkolt megfelelő állapotú. A fal és a mennyezet megfelelő állapotú. Fűtés nincs.

## 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

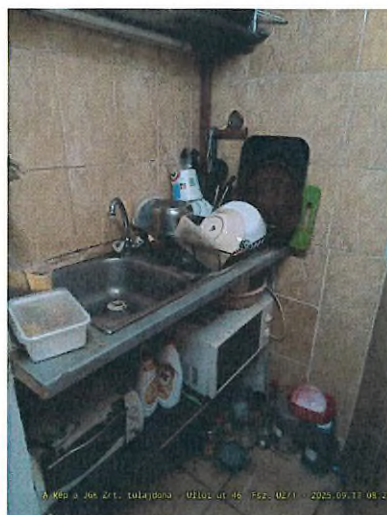
**Nem történt komfortosítás**

**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







## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901709171	45328	
VÍZÓRA	655183/09	449	Nincs kép
VÍZÓRA	655199/09	362	Nincs kép
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta Zalkat Mohedin tulajdonos. Fotózáshoz hozzájárult. Karbantartást teljesíti. A tulajdonos elmondása szerint Jelenleg pénzváltóként van használatban a bérlemény.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	ORIENT-CASH Kft.
<b>Értesítési címe:</b>	Budapest Üllői út 46.
<b>E-mail címe:</b>	
<b>Telefonszáma:</b>	

**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 Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



---

**Komlós Krisztián Sándor**



---

**Wirth-Badi Barbara**