

VH/1-32/2026

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, Vajda Péter u. 7-13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője tevékenységi kör módosítására vonatkozó kérelemnek 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: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2026 APR 23.	Szám:	02/133-10/2026
Melléklet:	2db	Ügyintéző:	Ráme
		Előzmény:	es

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, Vajda Péter u. 7-13. szám alatti, 38793/7/A/140 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 152 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdon, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 3 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bérlője a 1998. március 18. napján kelt bérleti szerződés szerint a CSINI-LADYK Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 9.; cégjegyzékszám: 01 06 711795; adószám: 28933872-1-42; képviseli: Csabai Jánosné), aki pályázaton kívül jutott a helyiséghez.

A bérlő jelenleg határozatlan időre, fodrászat tevékenység céljára bérlő a helyiséget, ami a műszaki állapota miatt (felső szomszédtól ázás, eldugult kémény) jelenleg nincs használatban. A problémák elhárítása, a biztosítóval történő egyeztetés a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának (valamint a magántulajdonosnak és a közösképviselőnek) a bevonásával folyamatban van.

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

A bérleti díj jelenlegi összege nettó 34.097 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 43.303 Ft/hó. A helyiségre vonatkozó (vízórás) közösköltség összege 9.096 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 (a bérleti díj számított bérleti díjra – nettó 49.500 Ft/hó + ÁFA - történő emelése, közösköltség megfizetése, óvadék feltöltése, közjegyzői okirat elkészítése és KSH szerinti indexálás) elfogadja.

A CSINI-LADYK Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. nevében Csabai Jánosné 2026. március 22. napján a kérelmet nyújtott be a tevékenységi kör 'bemutatóterem, műhely' céljára történő módosítása kapcsán.

A Bt. 3D nyomtatással készülő termékek gyártásával is foglalkozik és ezt szeretné a későbbiekben a helyiségben végezni és bemutatóteremként kiállítani.

ÉRKEZETT 14.49
2026 APR 23. 12:41

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13.** szám alatti, **38793/7/A/140** hrsz.-ú, **33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a **CSINI-LADYK Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.** által végzendő 'fodrászat' tevékenység 'bemutatóterem, műhely' 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 dönteni. 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, Vajda Péter u. 7-13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérlőjének tevékenységi kör módosításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. szám alatti, 38793/7/A/140 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a CSINI-LADYK Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 9.; cégjegyzékszám: 01-06-711795; adószám: 28933872-1-42; képviseli: Csabai Jánosné) bérlővel fennálló bérleti szerződés vonatkozásában a 'fodrászat' tevékenység 'bemutatóterem, műhely' 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. 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. H

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

J. B. Wehler

 Outlook

Fw: Bérlemény tevékenység módosítás. HG/49/2026

Feladó: János Csabai <@gmail.com>

Elküldve: 2026. március 22., vasárnap 15:00

Címzett: Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>

Tárgy: Bérlemény tevékenység módosítás.

Tisztelt hölgyem/uram!

Csabai Jánosné vagyok a Vajda Péter 9 alatt található üzlethelység bérlője.

Különböző okok miatt cégünknek arculatváltást kell csinálnia, ezért kérném önöktől hogy a megváltozott tevékenységet végezhessük majd az üzlethelyiségben.

Ez a tevékenység egy bemutatóterem és egy ehhez tartozó műhely lenne. 3d nyomtatással foglalkozunk, ez nem jár zajjal porral szeméttel. Forgalmazni is szeretnénk itt a termékeinket.

Úgyhogy sok változás nem lenne csak a tevékenység lenne más.

Együttműködésüket és segítségüket előre is köszönöm!

Tisztelettel:

Csabai Jánosné

Csabai János

Csini Ladyk Bt

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):	Vajda P. u. 7-13 Fsz. ÜZ/140
Helyrajzi szám:	38793/7/A/140
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	CSINI-LADYK BT.
Dátum:	2025.11.27
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	33
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:	felújítandó
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő 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)
Vendégtér	1		
Közlekedő	1		
Tároló	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény utcafronti bejárata és kirakati portálja fa szerkezetű megfelelő állapotú. A helyiségek padlója járólappal burkolt közepes állapotú. A falak megfelelő állapotúak, azonban a hátsó helyiségekben enyhe vizesedés látható. A mennyezeten több helyen hiányzik a vakolat és beázás látható. A bérlő elmondása szerint a beázás már folyamatos, jelezte is, azonban nem történt semmi. Gázszolgáltatás nincs. A bérlő elmondása szerint a katasztrófavédelem és a kéményseprők balesetveszélyesnek ítélték meg a kéményt, mivel az el van tömődve, ezért került leszerelésre a gázóra szolgáltató által.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db. kéménybekötéses gázkonvektor (üzemen kívül),
1 db. kéménybekötéses gázüzemű vízmelegítő (üzemen kívül),
1 db. kézmosó csappal,
1 db. komplett 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

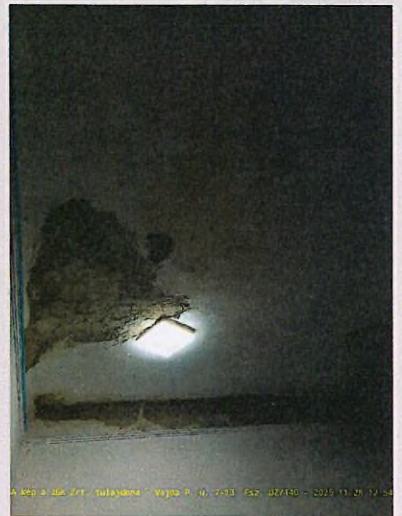
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

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

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



8





7



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900152557	96474	
GÁZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	1400964879	373	
VÍZÓRA	08-803498	91	
VÍZÓRA	209465	44	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (08-803498) kapcsolatos megjegyzések: Vendégtérben található.

A vízórával (209465) kapcsolatos megjegyzések: Wc-ben található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta a Bt. beltagja Csabai Jánosné bérlő.

Fényképek készítéséhez hozzájárult.

A bérlő előadta, hogy amióta leszerelték a gázórát és hullik a mennyezet, nem tud semmilyen tevékenységet végezni a bérleményben, amíg azt ki nem javítják.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	CSINI-LADYK BT.
Értesítési címe:	Budapest Vajda Péter utca 9.
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 Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

Komlós Krisztián Sándor

Boóz Károly