

VH/1-71/2026

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

19. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. június 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője tevékenységi kör módosítására vonatkozó kérelmének elbírálására

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Kardos Noémi referens

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

Mellékletek:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2026.06.18.	02/198 - 10/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
2 db	L. Anna	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, Kálvária tér 19. szám alatti 35456/0/A/35 és 35456/0/A/4** helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló egybenyitott helyiségek, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepelnek.

A Társasházban összesen 36 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 7 db albetét, amelyből 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség bérlője a **Balti Ép-szer Kft.** (székhelye: 1117 Budapest, Galvani út 5-7., cégjegyzékszám: 01-09-336676, adószáma: 26640637-2-43, képviseli: Balogi Tibor Lajos ügyvezető) a 2021. november 26. napján kelt (határozatlan idejű) bérleti szerződés alapján, aki a helyiséghez pályázat útján jutott. A pályázat kiírásakor készült forgalmi értékbecslés alapján mindkét helyiség forgalmi értéke 25 millió Ft alatti volt.

A helyiség bérbévétele „baromfi hús tárolása, kereskedelme, tészták, fűszerek árusítása, kész szendvicsek forgalmazása” tevékenység céljára történt meg, majd 2023-ban a bérlő kérelmet nyújtott be a tevékenységi kör „használt ruha kiskereskedelem” céljára történő bővítésének kapcsán, amely a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 25/2023. (II.01.) számú határozatával elfogadásra került.

A helyiség jelenlegi bérleti díja **106.368, - Ft/hó + ÁFA** (amely a tevékenységi kör módosításával sem változna). Még 8 hónapig bérbeszámítása van a bérlőnek, havi nettó 44.402, - Ft/hó + ÁFA összegben. A (vízórás) közös költség összege a két albetétre együttesen 19.968, - Ft/hó, amely ÁFA-val növelten a bérlő által megfizetésre kerül.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2026. május 31. napjáig lejárt bérleti díj és közös költség hátraléka nincs.

A bérlő 2026. május 22. napján kérelmet nyújtott be végzendő tevékenység módosítására vonatkozóan - **melegkonyhás vendéglátás (szeszárusítás nélkül)** tevékenységre. Konkrétan az eredeti tervüknek megfelelően büfét szeretnének üzemeltetni.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti 35456/0/A/35 és 35456/0/A/4** helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló egybenyitott helyiség(ek)ben a **Balti Ép-szer Kft.** által végzendő tevékenységi kör módosításához **melegkonyhás vendéglátás (szeszárusítás nélkül)** tevékenységre.

ÉRKEZETT

2026 JÚN 18.

14:37

EA

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervej 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

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 megkötésére 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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének tevékenységi kör módosításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti 35456/0/A/35 és 35456/0/A/4 helyrajzi számú, 42 + 24, összesen 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló egybenyitott helyiség(ek)ben a Balti Ép-szer Kft. (székhelye: 1117 Budapest, Galvani út 5-7., cégjegyzékszám: 01-09-336676, adószáma: 26640637-2-43, képviseli: Balogi Tibor

Lajos ügyvezető) bérlővel fennálló bérleti szerződés vonatkozásában a tevékenységi kör módosításához **melegkonyhás vendéglátás (szeszárosítás nélkül)** tevékenységre történő módosításához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.


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

Budapest, 2026. június 17.


Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL. 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



2026 MÁJ 22

116/21/2025

[Handwritten signature]

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2026 MÁJ 26.	iktatás szám: HG/31-7/2026
ügyintéző	
melléklet	

VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG
HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI IRODA

ÁLTALÁNOS KÉRELEM

Természetes személy esetén:		Jogi személy esetén:	
Bérlő neve:		Bérlő neve:	BALTI ÉP-SZER KFT
Meghatalmazott neve:		Képviselő neve:	BALOGI TIBOR
Személyes adatok:		Adatok:	
Szül. helye, ideje:		Adószáma:	26640637-2-43
Anyja neve:		Cégjegyzékszám:	0109336676
Lakcíme:		Székhelye:	114. BP. GALVANI UT 5-7
Telefonszáma:		Telefonszáma:	?
E-mail címe:		E-mail címe:	

CCM

Helyiség/gépkocsi beálló címe, helyrajzi száma 1023 BP. KALKARIA TÉR 19. 35456044-035

Helyiség/gépkocsi beálló vonatkozásában az alábbiakat kérem:

A helyiségben bűnt szeretnék észleltetni, ami az eredeti területtől is lehet volna, de az elszabaduló energiáért miatt ezt akkoriban elvetettük, de az üzlet eszerint alátalálta ki, amire bérbeszámításunk is van, tehát az üzlet jelenleg ~~kisz~~ állapotban van és a bérbeszámítás ~~szisztemat~~ költöttük arra hogy ezt a tevékenységet végezni tudjuk
TEBOR: 5611

Budapest, 2026. 05. 22

Balogi Tibor

Kérelmező/Meghatalmazott aláírása



JGK-00011833632

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Helyiséggazdálkodási Iroda
1084 Budapest, Őr u. 8. • Telefon: +36 1 216 6962 • Email: berbeadas@jgk.hu • helyiseg@jgk.hu

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):	Kálvária tér 19 Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	35456/A/35
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Balti Ép-szer Kft.
Dátum:	2026.06.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026.évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	42
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:	jó
Funkció:	bővített
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		
Mosogató helyiség	2		
Fürdőszoba	1		
Raktár	1		
Közlekedő	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Karácsony Sándor utcáról nyílik, műanyag szerkezetű bejárati ajtóval illetve ablakokkal rendelkezik, kitűnő állapotúak. A helyiségek padlózata járólappal illetve laminált parkettával fedettek, jó állapotúak. A falak és a mennyezet tiszta, karbantartott. Repedések, beázások nyomai nem láthatók. Hátsó kijáráttal nem rendelkezik. Fűtés nincs. A bérlemény össze van nyitva az A/4-es albetéttel, a vízóra is ott található ami mindkét albetét vízfogyasztását méri.

Berendezési tárgyak felsorolása: 3 db mosogatótálca csapteleppel, 2 db kézmosó csapteleppel, 1 db komplett wc, 1 db tusolótálca csapteleppel, 1 db klíma, 1 db 120 l villanybojler

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

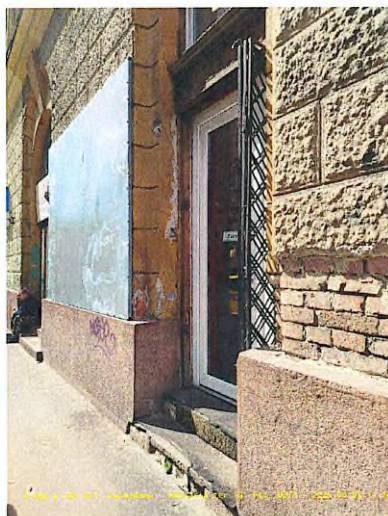
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

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

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta, karbantartott.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	9900265191	37816	
GÁZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)			
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9900265191) kapcsolatos megjegyzések: A bérlőnek jelenleg nincs kulcs a birtokában.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünk során jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta a Balti Ép-szer Kft. alkalmazottja: Bulicska Viktória. Fotózáshoz hozzájárult, karbantartási kötelezettségeit teljesíti. A helyiség vendéglátó egységként üzemel. Alkoholt,-szeszesitalt nem árusítanak.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Balti Ép-szer Kft.
Értesítési címe:	Budapest Galvani út 5-7.
E-mail címe:	baltiepszer@gmail.com
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 Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Wirth-Badi Barbara



Komlós Krisztián

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):	Kálvária tér 19 Fsz. 8.
Helyrajzi szám:	35456/A/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Balti Ép-szer Kft.
Dátum:	2026.06.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026.évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	24
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:	jó
Funkció:	csatolva
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Raktár	1		
Fürdőszoba	1		
Mosogató helyiség	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Karácsony Sándor utcáról nyílik, műanyag szerkezetű bejárati ajtóval illetve ablakokkal rendelkezik, kitűnő állapotúak. A helyiségek padlózata járólappal illetve laminált parkettával fedettek, jó állapotúak. A falak és a mennyezet tiszta, karbantartott. Hátsó kijáráttal már nem rendelkezik, megszüntetésre került. Fűtés nincs. A bérlemény össze van nyitva az A/35-ös albetéttel és onnan lehet megközelíteni.

Berendezési tárgyak felsorolása: 3 db mosogatótálca csapteleppel, 2 db kézmosó csapteleppel, 1 db komplett wc, 1 db tusolótálca csapteleppel, 1 db klíma

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

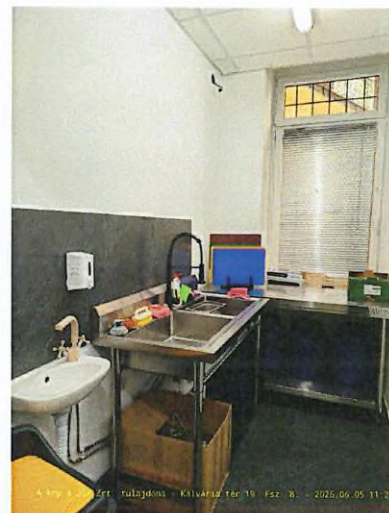
Nem történt egyéb átalakítás

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	9971848431	12149	
GÁZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	0300538104	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	220988038 A	52	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9971848431) kapcsolatos megjegyzések: Fürdőszobában található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

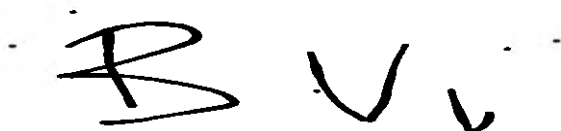
Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünk során jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta a Balti Ép-szer Kft. alkalmazottja: Bulicska Viktória. Fotózáshoz hozzájárult, karbantartási kötelezettségeit teljesíti. A helyiség vendéglátó egységként üzemel. Alkoholt,-szeszesitalt nem árusítanak.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Balti Ép-szer Kft.
Értesítési címe:	Budapest Galvani út 5-7.
E-mail címe:	baltiepszer@gmail.com
Telefonszáma:	+36 30 905 9038

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 Képviselőtanácsában eljáró JGK Zrt. nevében:



Wirth-Badi Barbara



Komlós Krisztián