

44/1-85/2026

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

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. július 14-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Mellékletek:

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

Érkezett:	Szám:
2026. 07. 08.	02/185-7/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
2db	Rauha
	Előzmény:
	ea

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti**, 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épület 100 %-ban az Önkormányzat tulajdona, melyben összesen 36 db bérlemény található, 33 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A helyiség bérlője a 2015. április 15. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint az **ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfüvaros utca 5. 2. em. 17.; cégjegyzékszám: 01-06-778088; adószám: 22399638-1-42; képviseli: Kapcala Péterné ügyvezető), aki **kereskedelmi tevékenység, üzlet, vegyeskereskedés (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára bérlő a helyiséget, melyhez pályázaton kívül jutott. A bérleti díj jelenlegi összege **18.375,- Ft/hó + ÁFA**, a helyiségre eső üzemeltetési költség összege 9.474 Ft/hó + ÁFA, de erre vonatkozó fizetési kötelezettséget a bérleti szerződés jelenleg nem tartalmaz.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna:

Díjővezet	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
4	1.100,-	UCH	1,2	10	Kicsi	1,1	Közepes	1	14.300,-

Az ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. képviseletében Kapcala Péterné 2025. május 28. napján kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés módosítására vonatkozóan – szerette volna kérni, hogy engedélyezésre kerüljön számára az alkoholos és szeszes italok árusítása.

Indoklasként előadta, hogy működésük nem hozza a várt bevételt és hosszú távon nem fenntartható az üzlet működtetése, ugyanis jelentős üzleti hátránya származik a szesztartalmú italok árusításának tiltásával. Ez arra vonatkozik, hogy a vevő potenciálisan olyan helyre megy vásárolni, ahol a legtöbb dolgot tudja egyszerre beszerezni (sokszor az esetleges árkülönbség sem számít), így az ő boltja a környéken található (bizonyos termékek eladásában nem korlátozott) helyekhez képest hátrányban van, a helyi vásárlók ezért elsődlegesen nem ezt az üzletet keresik fel.

ERKEZETT
2026 JUL 08. 16:45

A tevékenységre vonatkozóan panasz a Helyiséggazdálkodási Iroda részére az elmúlt években nem érkezett, azonban a korábbi előterjesztés kapcsán (is) tájékoztatást kértünk a Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztályától, a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányságától és a Józsefvárosi Közterület-felügyeletről. Bár a tárgyi helyiségben végzett tevékenységre vonatkozó panasz az elmúlt években nem érkezett, a környékre vonatkozóan az alkoholfogyasztással összefüggő bejelentések száma magas, így a Józsefvárosi Közterület-felügyelet nem javasolta, hogy a tárgyi kereskedelmi egység alkoholos és szeszesített árusítson.

A fentiek alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 237/2025. (VI.24.) számú határozatában nem járult hozzá a helyiségben végezhető tevékenység vegyeskereskedelem (alkohol- és szeszesítéssel) tevékenységre történő módosításához.

Az ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. képviselőjében Kapcala Péterné 2026. június 26. napján benyújtott kérelmében ismét a bérleti szerződés módosítását kéri annak érdekében, hogy engedélyezésre kerüljön számára az alkoholos és szeszes italok árusítása. Kérelmében előadja, hogy a környéken működő hasonló profilú üzletek is rendelkeznek ilyen jogosultsággal, továbbá elmondása alapján a jegyző tájékoztatása szerint az engedély kiadásának nincs ismert akadálya. Véleménye szerint jelentős üzleti hátránya származik a szeszesitalos italok árusításának tiltásával hiszen a környezetében működő hasonló üzletek esetében ez engedélyezett.

A tevékenységre vonatkozóan panasz a Helyiséggazdálkodási Iroda részére az elmúlt években nem érkezett, azonban telefonon ismét tájékoztatást kértünk a Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztályától és a Józsefvárosi Rendésztől is.

A Hatósági Ügyosztály szóbeli tájékoztatása megegyezik a korábbival, miszerint a kereskedelmi nyilvántartás szerint az ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. a kereskedelmi tevékenységét 855/3/2012 nyilvántartási számon „VEGYESBOLT” elnevezéssel végzi, a bejegyzett nyitvatartási ideje: hétfő - szombat: 06:00-18.00, vasárnap: 8.00-12.00. Az utóbbi 2-3 éves időintervallumban ezen üzlet működésével összefüggésben panasz / bejelentés hozzájuk nem érkezett.

Állásfoglalásuk szerint a vonatkozó jogszabályok nem tiltják az üzletben a palackozott szeszes italok forgalmazását (bontatlan állapotban), így, ha az arra irányuló szándékát hatóságukhoz bejelenti – és a bérleti szerződése sem zárja ki - akkor árulhat palackozott alkoholos italokat.

A Józsefvárosi Rendészet nyilvántartását átnézve megállapításra került, hogy a bolttal kapcsolatosan konkrét panasz a 2023, 2024, 2025 években, valamint 2026. első félévben nem érkezett, ezzel szemben ugyanezen időszakban, a környező területekről (Dankó u., Mátyás tér, Szerdahelyi u., Teleki L. tér, Bauer S. u.) nagy mennyiségben érkezett lakossági bejelentés hozzájuk, jellemzően közterületen történő alkoholfogyasztás és köztisztasági szabálysértés kapcsán.

A Józsefvárosi Rendészet a fentiekre tekintettel továbbra sem javasolja, hogy a tárgyi kereskedelmi egység alkoholos és szeszesített árusítson, mellyel egyetértve nem javasolt az alkoholos és szeszesitalok árusításához történő hozzájárulás megadása.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérleti szerződés módosítására vonatkozó döntés meghozatala 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 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 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.) 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.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (VII. 14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításával kapcsolatosan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 7 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre az ED-RICH Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.-vel (székhely: 1081 Budapest, Kisfuvaros utca 5. 2. em. 17.; cégjegyzékszám: 01-06-778088; adószám: 22399638-1-42; képviseli: Kapcala Péterné ügyvezető) fennálló bérleti szerződés – kereskedelmi tevékenység, üzlet, vegyeskereskedés (szeszárusítás nélkül) tevékenységi kör tekintetében – vegyeskereskedelem (alkohol- és szeszárusítással) tevékenységre történő módosításához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. július 14.

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

Budapest, 2026. július 8.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: 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:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE 

2026. június 22.



JGK-00011845326

Készítendő Gazdálkodási Központ Zrt	
kiadás dátuma	fordulópont
2026-06-26	E-2026/14064
kiadás dátuma	kiadás szám
2026-06-26	HG/661-1/2026
üggyintéző	környéken
melletti	HG/676/2021

Ezúton szeretnénk ismételtan kérni, üzletünk részére az alkoholtartalmú italok forgalmazásának engedélyezését. Kérlemünket az indokolja, hogy működő üzletek közül mindegyik rendelkezik ilyen jogosultsággal, és tudomásunk szerint az utóbbi időben további üzletek számára is lehetővé vált az alkohol árusítása. Emiatt nehezen érthető számunkra, hogy üzletünk esetén mi indokolja az engedély megtagadását. Az ügyben eszerintünk az illetékes jegyzővel is, aki tájékoztatása szerint, nem lát olyan körülményt, amely akadályozná az engedély kiadását.

Mindezek alapján kérjük döntésük felülvizsgálását, valamint annak megindoklását, amennyiben kérélmünket továbbra sem tudják támogatni. (Bérelti szerződés módosítását szeretnénk kérni).

Bízunk abban, hogy a környékbeli vállalkozással azonos elbírálásban részesülünk.

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):	Szerdahelyi u. 18 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	35136/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	ED-RICH BT.
Dátum:	2026.03.30
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026.évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	7
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 bérleményben található helyiségek

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

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Szerdahelyi utcáról nyílik, biztonsági vasráccsal ellátott, üvegbetétes faszerkezetű bejárati ajtóval rendelkezik, jó állapotúak. A helyiség padlózata járólappal burkolt, nem hiányos, megfelelő állapotú. A falak és a mennyezet tiszta, karbantartott. Repedések, vizesedések nyomai nem láthatók. A helyiség 100%-ban galériázott, létrával lehet feljutni. A galérián található egy wc helyiség kézmosóval. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db komplett wc, 1 db mosogatótálca csapteleppel, 1 db kézmosó csapteleppel

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 (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901607867	28354	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902988173	4646	
VÍZÓRA	77113571	27	 
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (77113571) kapcsolatos megjegyzések: Mosogatótálca alatt található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünk során jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta az ED-RICH BT. Képviselője: Kapcala Péterné. Fotózáshoz hozzájárult, a bérlemény karbantartott. A helyiség vegyesboltként üzemel, alkoholt és szeszesítalt nem árúsítanak.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: ED-RICH BT.

Értesítési címe:

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 Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:

Wirth-Badi Barbara

-