VH/1-128/2026

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

.....6.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőtársi jogviszony létesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátly Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2026. 11. 04.	02/2553-7/2026
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
1db		e-

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4.** szám alatti, **36395/0/A/2** helyrajzi számú, 119 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A 2024. október 25. napján kelt határozott idejű (15 év) bérleti szerződés szerint a helyiség bérlője a **True-aim Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 43. ajtó; adószám: 32269415-2-42; cégjegyzék szám: 01 09 415254; képviseli: Tagscherer Márton ügyvezető; a továbbiakban: Bérlő) aki pizzéria (alkoholos és szeszesital árusítással) tevékenység céljára bérli a helyiséget. A helyiség forgalmi értéke 25 M Ft feletti, a Bérlő a helyiség bérleti jogát pályázati eljárás nyerteseként szerezte meg a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 656/2024. (IX.11.) számú határozata alapján.

A bérleti díj jelenlegi nettó összege 730.800 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 928.116 Ft/hó. Az Önkormányzat (vízórás) közösköltség fizetési kötelezettsége 25.704, - Ft, amely ÁFA-val növelten a Bérlő által megfizetésre kerül. A Bérlő nevén 2026. szeptember 30. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

A tárgyi helyiség vonatkozásában a **Bérlő** és a **Pizza Consortium Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 43. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 447702; adószám: 32884317-2-42, képviseli: Tagscherer Márton ügyvezető) 2026. október 26. napján bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelmet terjesztettek elő.

A kérelmezők a helyiséget továbbra is pizzéria (alkoholos és szeszesital árusítással) valamint kenyér, pékárú gyártás, üzlet tevékenység céljára szeretnék használni. A kérelmezők a jelenlegi bérleti díj összegével megegyező bérleti díj ajánlatot tettek.

Javaslom, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4.** szám alatti, **36395/0/A/2** helyrajzi számú, 119 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a jelenlegi Bérlő és a **Pizza Consortium Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 43. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 447702; adószám: 32884317-2-42, képviseli: Tagscherer Márton ügyvezető) között **bérlőtársi jogviszony létesítéséhez**.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 89. § (1)-(2) bekezdései szerint:
„(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható. Erről a bérlőt írásban értesíteni kell.
(2) Ha a bérbeadó harminc – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni."

Előzőekre tekintettel a beérkezett kérelemre a kérelmezők a határidő meghosszabbításáról kaptak tájékoztatást. Ennek megfelelően a bérbeadói döntés meghozatalának 2026. december 25. napjáig kell megtörténnie. Amennyiben ezen időn belül a Bizottság nem dönt, és a nyilatkozat kiküldése nem történik meg, a bérbeadói hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A 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 28. § (1) bekezdése alapján a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyonkezelővel, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.

A Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései szerint:
„(1) A befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére.
(2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.
(3) A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:
a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozón közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,

c) *a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,*

d) *a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti."*

A Rendelet 20. § (4) bekezdése alapján:
„Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni. [...]"

A Lakástv. 38. § (3) bekezdés szerint a bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

A Lakástv. 89. § (1)-(2) bekezdése szerint:
„(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.
(2) Ha a bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni."

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 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. (XI. 10.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőtársi jogviszony létesítéséhez

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4.** szám alatti, **36395/0/A/2** helyrajzi számú, 119 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a **True-aim Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 43. ajtó; adószám: 32269415-2-42; cégjegyzék szám: 01 09 415254; képviseli: Tagscherer Márton ügyvezető) bérlő és a **Pizza Consortium Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 43. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 447702; adószám: 32884317-2-42, képviseli: Tagscherer Márton ügyvezető) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez pizzéria (alkoholos és szeszesital árusítással) valamint kenyér, pékárú gyártás, üzlet tevékenység céljára az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételekkel, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő köteles saját költségén gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenységből, valamint az ahhoz kapcsolódó berendezések működéséből eredő zaj-, rezgés- és szaghatások megfelelő műszaki intézkedésekkel történő csökkentéséről, illetve

megszüntetéséről, biztosítva a vonatkozó jogszabályi előírások betartását és a környező ingatlanok rendeltetésszerű használatának zavartalanságát;

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés módosítására azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében 2026. november 10., 2. pont esetében 2026. november 30.

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

Budapest, 2026. november 4.

Sátly Balázs
alpolgármester
s.k.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET RENDELKEZÉSRE ÁLL.
JOGI KONTROLL:
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJÁHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

-16/527/2026

Kérelem bérlőtársítási jogviszony létesítéséhez

Bérlemény címe: 1082 CORVIN KÖZ 4
Bérlemény helyrajzi száma 36395/A/2

Bérlő I. neve: TEUF-AIR KFT
Székhelye 1093 BP LOSONCI TÉR 4
Cégjegyzékszáma/ nyilvántartási száma 01 09 415254
Adószáma 32269914-2-42
Képviselő neve TAGSCHERER MARION

Bérlő II. neve PIZZA CONSORTIUM KFT
Székhelye 1093 BP LOSONCI TÉR 4
Cégjegyzékszáma/ nyilvántartási száma 01 09 447702
Adószáma 32864317-2-42
Képviselő neve TAGSCHERER MARION

A bérlőtársak bérleti díj ajánlata: 730 800 /hó + ÁFA

A helyiségben folytatni kívánt tevékenység(ek), melyekre az előterjesztéshez TEÁOR-ral rendelkezni kell:
KENYÉR, PÉKÁRU GYÁRTÁSA 1071, 1072, 5611
5610, 5621 ET

A kérelemmel együtt kötelezően csatolandó:

- a régi bérlőtől valamennyi közműszolgáltatótól, valamint Társaságunktól (mely előbbi birtokában kérhető) nullás igazolás,
- aláírási címpéldányok, valamint egy harminc napnál nem régebbi cégkivonat másolatok, egyéni vállalkozó esetén ennek igazolására szolgáló irat,
- ügyvezető/ egyéni vállalkozó személyi igazolványának, lakcím kártyájának másolatát
- *üzlethasznosítási koncepciót a jövőre vonatkozóan*
- adatvédelmi nyilatkozatok

A bérlőtársak vállalják:

- hogy megfizetik a bérbeadó által megállapított bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadék összegét vagy a korábban megfizetett összeget ezen összegre feltöltik
- hogy megfizetik az újonnan megállapított bérleti díjat
- az újonnan megállapított bérleti díjat a jövőben évente 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg.
- a szerződés megkötését követő 15 napon belül közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesznek, amiben tudomásul veszik és kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszony a bérbeadó által felmondásra kerül vagy lejár, úgy el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt tanúsítványt.

5

- vállalják és tudomásul veszik, hogy a bérleti díjon felül közös költséget is fizetni kell, melynek mértékét a Társasház tulajdonközössége az éves közgyűlésén határozza meg.

A korábbi bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés- hatályos módon történő- megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért.

A bérleti jogviszony esetén a bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. A bérlőtársak egyetemlegesen felelnek a használatból eredő költségek (bérleti és üzemeltetési, valamint közüzemi díjak, egyéb költségek) megfizetéséért.

Tudomásul veszik, hogy a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérbeadói hozzájárulás szükséges, a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a döntés meghozatalára az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 2§ (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület- a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint- önkormányzati bérbeadói döntésre illetékes Bizottságot jogosítja fel.

Egyéb észrevételek:

.....
.....
.....
.....
.....

Budapest, 2026.10.26

Cégnév: **Pizza Consortium Kft**
1083 Bp, Losonci tér 4. 10/43.
Cégjegyzékszám: 01-09-447702
Adószám: 32884317-2-42

Bérlő I. aláírása / bélyegző

True-aim Kft.
1083 Budapest, Losonci tér 4. 10/43
Cg.: 01-09-615256
Adószám: 32269415-2-42

Telefon szám .....

E-mail cím .....

Bérlő II. aláírása / bélyegző

Telefon szám: .....

E-mail cím .....

6