

110/1-44/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.2.  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. március 20-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kun u. 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj csökkentésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Bérleti szerződés módosítás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 MÁRC 14.	Szám: 02/76-3/2024
Melléklet:	Előzmény:

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, Kun utca 11.** szám alatti, 34746/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, 4 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 1091/2015. (X. 26.) számú határozatában döntött a bérleménynek – az elhunyt felesége utáni bérleti jogviszony folytatás címén – Hödl István Csaba egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 25. 4. emelet 4.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42) részére történő bérbeadásáról fodrászat céljára, határozott időre 2017. december 31. napjáig. A szerződő felek a bérleti szerződést meghosszabbították 2022. december 31. napjáig. Hödl István Csaba egyéni vállalkozó és Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) 2020. február 13. napján kelt közös kérelmükben a bérleti szerződés módosítását kérték, bérlőtársi jogviszonyt létesítése érdekében. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 172/2020. (VII.15.) számú határozatában döntött a bérlőtársi jogviszony létrehozásáról, valamint új bérleti szerződés megkötéséről a bérlőtársakkal, 2022. december 31. napjáig szóló határozott időtartamra.

Hödl István Csaba és Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó bérlőtársak bérleti jogviszony hosszabbítás iránti kérelmét a Tisztelt Bizottság 598/2022. (XI.23.) számú határozatával támogatta, 2027. december 31. napjáig szóló határozott időre, lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) céljára az általuk ajánlott 120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amely alapján 2022. december 23. napján a meghosszabbított bérleti szerződés aláírásra került.

Hödl István Csaba egyéni vállalkozó 2023. június 27. napján kelt nyilatkozatában lemondott bérlőtársi jogáról. Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó írásban nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a helyiségbérleti szerződést – változatlan feltételek mellett – tovább kívánja folytatni.

ÉRKEZETT

2024 MÁRC 14.

A jelenlegi bérleti díj összege **141.120,- Ft/hó + ÁFA**, a Bérló jelenlegi (vizórás) közös költség fizetési kötelezettsége 14.732,- Ft/hó. A Bérlónek 2024. január 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelése nem áll fenn.

Bérló a 2024. február 28. napján személyesen leadott kérelmében jelezte, hogy szeretné kérni, hogy a bérleti díj az eddigi maradjon (ne kerüljön érvényesítésre a KSH szerinti inflációs emelés (17,6 %)).

Kérelmében írásban és szóban is jelezte, hogy az utóbbi években jelentősen megnövekedtek az energiadíjak, a vízdíj nem magánszemély esetén 2024-től közel a duplájára emelkedett, aminek a használata a fodrászati tevékenységben többszöröse egy átlag fogyasztásnak így nehéz kitermelnie a költségeket és a bérleti díj összegét is.

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

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.100,-	UCH	1,2	46	Közepes	1	4	Jó	1,2	70.840,-

Tekintve, hogy az inflációs emeléstől való eltekintésre nincs lehetőség, így a Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 16. pontja alapján: „*Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérló jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50%-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15%-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlónek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.*”

A jelenlegi nettó bérleti díj összege közel a duplája a számított nettó bérleti díjnak így javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4. em. 2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) részére a bérleti díj 17,6 %-kal történő csökkentéséhez – és ezáltal a bérleti szerződés módosításához 2024. április 1. napjától.

A fentiek alapján javasoljuk a jelenlegi (141.120,- Ft / hó + ÁFA összegű) bérleti díj 17,6 %-kal (120.000,- Ft/hó + ÁFA összegre) történő csökkentését.

## II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj csökkentéséről szóló kérelem elbírálása a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti díj csökkentés iránti kérelem elbírálása.

A döntés meghozatala negatívan befolyásolja az önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét. A bérleti díj csökkentésének összege a bérló számára nyújtott közvetett támogatásnak minősül. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. alpontja alapján a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a tárgyi ügyben.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 16. pontja alapján: „Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérló jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50 %-kal

csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. § 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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjék.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (III. 20.) számú határozata

### a Budapest VIII. kerület, Kun u. 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentéséről

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. szám alatti, 34746/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) bérleti díjának 17,6 %-kal, 120.000,- Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentéséhez 2024. április 1. napjától.**
2. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti szerződés módosítására jelen határozat 1. pontja szerint.**


Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. március 20., 3. pont esetében: 2024. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. március 13.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

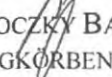
LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

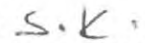
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ  
ALJEGYZŐ

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



l. o. melléklet

1084 Budapest, Ór utca 8. – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Telefonszám: +36-1-216-6962; +36-1-314-1098

E-mail cím: berbeadas@jgk.hu; helyiseg@jgk.hu

Bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. által vezetett 11784009-22229669-00000000 helyiségbérbeadás alszámla

### KÉRELEM

Természetes személy esetén:		Jogi személy esetén:	
Bérlő/Használó neve:	Kubi Nikolett	Bérlő/Használó neve:	
Meghatalmazott neve:	U.A.	Képviselő/Meghatalmazott neve:	
Bérlemény címe:	Bp. Ken. utca 11	Bérlemény címe:	
Bérlemény leadás dátuma:		Bérlemény leadás dátuma:	
Személyes adatok:		Adatok:	
Szül. helye, ideje:		Hivatalos elnevezése:	
Anyja neve:		Adószáma:	
Lakeíme:		Székhelye:	
Értesítési címe:	U.A.	Cégjegyzékszám:	
Adóazonosító jele:		Kapcsolattartó neve:	
Telefonszáma:		Telefonszáma:	
E-mail címe:		E-mail címe:	

Fenti bérleményem vonatkozásában az alábbiakat kérem:

Szeretném kérvényezni, hogy az 120 euró + dfa plusz költségek maradjon ez évben, mert képtelenség ki telvegni ha fel emelked. A bérlési díjra kívül kórház keres. emelés bérlet sajnós ha ezt még emelik véden munka nélkül maradok és nem tudok tovább megfizetni a bérletet és szerződés.

Kelt: Budapest, dátum: 2016.02.28

Kubi Nikolett

Kérelmező/Meghatalmazott aláírása

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
1084 Budapest, Ór utca 8. • Tel.: +36-1-216-6962 • Fax: +36-1-314-1098

JÓZSEFVÁROS  
ÚJÁÉPÜL

104

# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Kun u. 11 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	34746/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Szabó Nikolett Erzsébet
Dátum:	2023.12.12
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Jogviszony rendezés miatti ellenőrzés

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	46.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	fodrászat - kozmetika
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	Négyzetméter	Belmagasság (m)
WC	1		
Öltöző	1		
Zuhanyzó	1		
Üzlettér	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A nyílászárók szerkezeti anyaga műanyag. A helyiség fűtését 1 db kéményes gázkonvektor biztosítja. A burkolatok állapota jó. A falak karbantartottak.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1db WC, 1 db mosdó csapteleppel, 1 db zuhanytálca csapteleppel, 1 db Ariston típusú 80 L-es villanybojler, 1 db FÉG típusú kéményes gázkonvektor, 1 db klíma

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	kifogástalan
<b>Rendszeres takarítás történik:</b>	Igen
<b>A szemét eltávolítása megtörténik:</b>	Igen
<b>Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:</b>	Igen
<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b>	Nem

**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







*[Handwritten signature]*  
9

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	9972789320	9327	Nincs kép

VILLANYÓRA	9903047314	4326	
------------	------------	------	--



GÁZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	0300472553	1056	Nincs kép
-------------------------------------	------------	------	-----------



GÁZÓRA	0004470198	737	
--------	------------	-----	--

VÍZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	605064/10	106	Nincs kép
-------------------------------------	-----------	-----	-----------

VÍZÓRA	181058112A	404	
--------	------------	-----	--



HÖMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		
-----------------	-------	--	--

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Hódl István Csaba korábbi bérlő, bérlőtársi jogviszonya megszűnt. A bérleti jogot az egyik korábbi bérlőtárs Szabó Nikolett Erzsébet folytatja tovább kizárólag. Ellenőrzésünk során Hódl István Csaba és Szabó Nikolett Erzsébet is jelen volt. A fotózáshoz hozzájárultak. A jegyzőkönyvet elolvasták és tudomásul vették a benne foglaltakat. Hódl István Csaba és Szabó Nikolett Erzsébet írta alá a jegyzőkönyvet.

Az ingatlanhasználó adatai:

**Név:** Szabó Nikolett Erzsébet

**Értesítési címe:** Budapest Kun u. 11.

**E-mail címe:**

**Telefonszáma:**

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtársak elj. JGK Zrt. nevében:



Bernáth Gabriella



Boóz Károly

## Határozott idejű helyiség bérleti szerződés módosítása

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ör utca 8., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

**Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó**

Székhely: 1084 Budapest, József utca 41. IV. em. 2.  
Nyilvántartási száma: 54248768  
Adószáma: 55552466-1-42  
Született:  
Lakik:  
Anyja neve:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) (a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a **34746/0/A/3** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 11.** szám alatt található 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2023. szeptember 15. napján határozott időre szóló bérleti szerződést kötöttek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának **580/2023. (VIII. 23.)** számú határozata alapján.
2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a .../2024. (III.20.) számú határozatában hozzájárult a bérleti díj összegének 17,6 %-al történő csökkentéséhez 2024. április 1. napjától. Erre tekintettel a szerződő felek a megkötött bérleti szerződés 10. pontját az alábbiak szerint módosítják:  
„A szerződő felek a **bérleti díjat 2024. április 1. napjától 120.000,-Ft/hó + ÁFA, azaz százhuszezer forint/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben állapítják meg.** A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2025. január hónap.”

Az eredeti szerződés megállapodásai – a jelen módosításban nem szabályozott kérdésekben – továbbra is hatályban maradnak. Jelen szerződés módosítás 1 (egy) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült.

A bérleti szerződés módosítását a szerződő felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

Kelt: Budapest,

.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
bérbeadó képviselője eljártó  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

.....  
**Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó**  
bérlő