

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

VH/1-21/2025

11.4.  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. február 25-i ülésére

**Tárgy: Javaslat Budapest VIII. kerület, Pál utca 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítására**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Kardos Noémi referens

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

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2025 FEBR 19.	Szám: 02/57-5/2025	
Melléklet:	Ügyintéző: DNE	Előzmény:

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, Pál utca 3. szám alatti, 36793/0/A/17 helyrajzi számú 150 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejárattú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban 'óvoda' besorolással szerepel, az átminősítéssel kapcsolatos intézkedések megtétele a JGK Zrt. által folyamatban van.

A társasházban összesen 23 db albetét került kialakításra, amelyekből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban.

A tárgyi helyiség bejárati ajtaja és a nyílászárók jó állapotban vannak. A padozat a vizes helyiségekben járólappal, a többi helyiségben laminált parkettával burkolt. A falak és a mennyezet tiszták, karbantartottak, vizesedés jelei nem láthatóak. A helyiségben minden közmű adott. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a tárgyi helyiségre vonatkozóan 89.750 Ft/hó.

2009-ben a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a 1096/2009. (VI. 30.) számú határozatában döntött a helyiség **Szakja Tasi Csöling Tibeti Buddhista Egyesület** (székhelye: 1039 Budapest, Királyok útja 38.; adószáma: 18292404-1-41; nyilvántartási száma: 01-09-0000064; képviseli: Kovács József ügyvivő) részére történő bérbeadásról 2019. december 31. napjáig.

2011-ben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1378/2011. (IX. 14.) számú határozatában döntött a helyiség bérleti díjának „kedvezmény” jogcímen történő csökkentéséről, melynek feltétele az évenkénti szakmai beszámoló és szakmai terv megküldése, az Önkormányzatot, mint támogatót fel kell tüntetnie valamennyi nyilvános megjelenési felületén.

2019-ben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 196/2019. (XII. 18.) számú határozatában döntött a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról 2024. december 31. napjáig.

A bérlő minden év március 15. napjáig benyújtja az adott évre vonatkozó szakmai tervét, illetve minden év május 31. napjáig az előző éves tevékenységéről szóló, szakmai beszámolóját.

2023-ban a Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az 575/2023. (XI. 20.) számú határozatában elfogadta a bérlő 2022. évről szóló szakmai beszámolóját, valamint a 2023. évi szakmai tervét, így a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 894/2023. (XII. 13.) számú határozatában döntött a kedvezményes bérleti díj két évre szóló (2023-2024), a mindenkor közös költség összegével megegyező összeggel történő engedélyezéséről.

A bérlő 2024. augusztus 14-én, majd 2024. október 14. napján kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés meghosszabbítására, melyben kérte a közös költséggel megegyező (tehát 89.750 Ft/hó + ÁFA) bérleti díj megállapítását.

ÉRKEZETT  
2025 FEBR 19. 16<sup>30</sup>

*[Handwritten signature]*

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a **78/2024. (XII.10.)** számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Pál utca 3.** szám alatti, **36793/0/A/17** helyrajzi számú, **150 m<sup>2</sup>** alapterületű, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a **Szakja Tasi Csöling Tibeti Buddhista Egyesület** (székhelye: 1039 Budapest, Királyok útja 38.; adószáma: 18292404-1-41; képviseli: Kovács József ügyvivő) részére **2025. június 30.** napjáig szóló határozott időre, **meditációs tevékenység** céljára, a mindenkori közös költség összegével megegyező (jelenleg **89.750 Ft/hó mértékű bérleti díj + ÁFA**) összegben történő megállapításához, valamint döntött arról is, hogy a tárgyi helyiséget 2025. július 1. napjától kivonja az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek részére kedvezményes bérleti díj megállapítása mellett versenyeztetési eljárás keretében bérbeadható helyiségek köréből.

A bérlő 2025. január 5. napján kérelmet nyújtott be, melyben jelezte, hogy 16. éve a helyiségben folytatják vallási tevékenységüket sok, programjaikon rendszeresen megjelenő segítségre szoruló ember javára és szellemi fejlődésére, így fontos lenne a következetesen felépített segítségnyújtást a már bevezetett jól ismert helyszínen folytatniuk. Központjuk országosan és nemzetközileg is ismert és munkáját tekintve elismert, megbecsült.

Úgy gondolják, hogy az elmúlt másfél évtized alatt sok segítséget tudtak nyújtani azoknak a hozzájuk fordulóknak, akik a kerületben élnek és mindenképpen fontosnak tartják, hogy az általuk létrehozott szellemi menedékhely tovább tudja folytatni megkezdett munkáját, melyet az alapító okiratuknak és morális értékrendüknek megfelelően, mindenki számára nyitottan, a szerződésben foglaltak szerint használják.

Annak ellenére, hogy pénzügyi lehetőségeik korlátozottak, felajánlják, hogy a bérleti díjat a piaci árhoz igazítva fizessék tovább, amíg erre lehetőségük van, valamint kérelmüket kiegészítették továbbá arra vonatkozó kéréssel, hogy a bérleti szerződés határozatlan időre kerüljön engedélyezésre.

A bérlő helyiséget meditációs központ céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **89.750 Ft/hó + ÁFA**, valamint a bérlő által kerül megfizetésre a (vízórás) közös költség (**89.750 Ft/hó**) **ÁFA**-val növelt összege is. A bérlő nevében 2025. január 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést nem tartunk nyilván.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forintot meghaladja. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m <sup>2</sup> )	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.500	UDH	1	150	Nagy	0,9	4	Jó	1,2	247.500

Javasolom, hogy Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a helyiség bérleti szerződés határozatlan időre történő meghosszabbításához, de a számított bérleti díj 20%-al növelt összegén, azaz **297.000,- Ft/hó + ÁFA** (azaz kettőszázkilencvenhétezer forint/hó + ÁFA) bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

## II. A döntés pénzügyi hatása

A bérleti szerződések meghosszabbításából és a normál konstrukcióban történő bérbeadásból befolyó bérleti díjak és közös költségek nemcsak fedeznék az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem azon felül többletbevételt is jelentene. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételét. Pénzügyi fedezetet nem igényel.

## III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit 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.

 2

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdés alapján az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A Rendelet 14. § (7) bekezdése alapján, amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj (2) bekezdés szerint számított összegére.

A Rendelet 24. § szerint:

“(1) A bérlő bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezése esetén bármelyik e bekezdés szerinti kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig bérbeadói oldalról a szerződés jelen fejezet szerinti módosításáról nem lehet megállapodni. Kizáró feltétel, ha:

a) a bérlőnek az Önkormányzattal, a vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésének átütemezéséről,

b) a bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,

c) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,

d) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezéséig az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó vagy a vagyonkezelő a helyiséggel, vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

(2) A bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,

b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,

c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,

d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.”

A Rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása. A 3.3. pont alapján a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



## HATÁROZATI JAVASLAT

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

...../2025. (II. 25.) számú határozata

### a Budapest VIII. kerület Pál utca 3. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Pál utca 3. szám alatti, 36793/0/A/17 helyrajzi számú 150 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a **Szakja Tasi Csöling Tibeti Buddhista Egyesület** (székhelye: 1039 Budapest, Királyok útja 38.; adószáma: 18292404-1-41; képviseli: Kovács József ügyvivő) részére 2025. július 1 napjától **határozatlan időre** - 30 napos felmondási idő kikötésével – **meditációs tevékenység** céljára, de nem az ajánlott (247.500,- Ft/hó+ ÁFA), hanem **297.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

A bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2026 január** hónap.

2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérlő értesítésére és a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő (azaz 1.131.570,- Ft, azaz egymillió-százharmincegyezer-ötszázhetven forint összegre történő) óvadékfeltöltés megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását és a költségének viselését.

Felelős: polgármester


Határidő: 1. pont esetében: 2025. február 25.; 2. pont esetében: 2025. március 31.

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

Budapest, 2025. február 18.

  
Sátyl Balázs  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

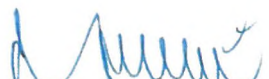
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

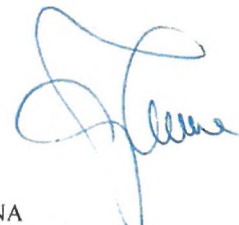
BETERJESZTÉSRE ALKÁLMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 4

# 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):	Pál u. 3 II. 0.
Helyrajzi szám:	36793/A/17
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	SZAKJA TASI CSÖLING BUDDHISTA EGYESÜLET
Dátum:	2024.08.13
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási Iroda kérésére történő bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	150.00
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:	iroda
Elhelyezkedés:	UDH (emeleti)

## 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)
előtér	1		
imaterem	2		
wc helyiség	2		
fürdőszoba+wc	1		
pihenő	1		
konyha	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bejárati ajtó és a faszerkezetű nyílászárók jó állapotban vannak, megfelelően záródnak. A padlózat a vizes helyiségekben járólappal burkolt, a többi helyiség laminált parkettázott, szintén jó állapotúak. A falak és a mennyezet tiszták, karbantartottak, vizesedés jelei nem láthatóak. A fűtés a bérleményben egy kombi gázkazánnal történik 11db radiátor által. Vízzel és áramvétel van helyiségben.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db mosogató csapteleppel, 1 db kaputelefon, 2 db kézmosó csapteleppel, 3 db komplett wc, 1 db zuhanyzó csapteleppel, 1 db fürdőkád, 1 db Vinchi gáztűzhely, 1 db Junkers kombi gázkazán, 11 db radiátor.

## 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**

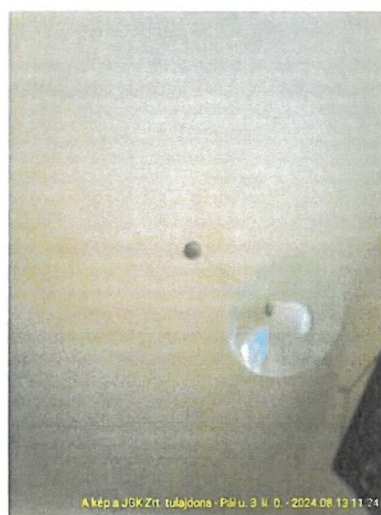
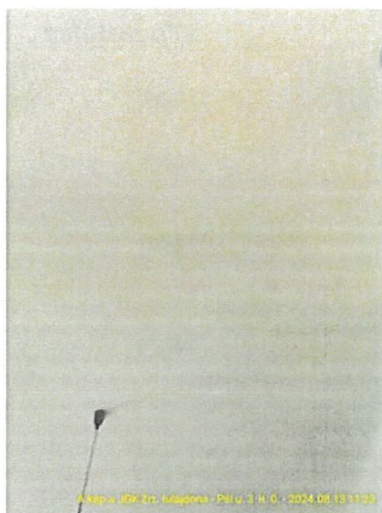
**Nem történt egyéb átalakítás**

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

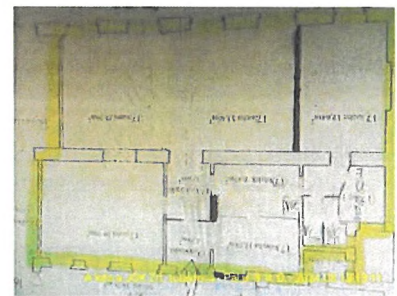
**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**



## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







*Handwritten signature*

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901674107	26055	
GÁZÓRA	1501071130	18206	
VÍZÓRA	1520498600	576	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Ellenőrzésünk során jelen volt a Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesület ügyvivője Kovács József. A bérlő karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

**Név:** SZAKJA TASI CSÖLING BUDDHISTA EGYESÜLET  
**Értesítési címe:** Budapest Királyok útja 38.  
**E-mail címe:**  
**Telefonszáma:**

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



---

**A bérlő / használó aláírása**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



---

**Mosonyi Adrienn**



---

**Lakos Gabriella**



---

**Komlós Krisztián Sándor**