

VH/1-24/2025.

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

3.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. március 11-i ülésére

**Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkezett:	2025 MÁRC 05.	Szám:	02/04-4/202
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	

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

Melléklet: Költségvetés, Bérbeszámítási javaslat

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és a 35297/0/A/51** helyrajzi számú, összesen 42 m<sup>2</sup> (25+17) alapterületű, utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleje a Luminaxis Kft. (székhely: 1123 Budapest, Nagyenyed utca 13. 3. em. 1., cégjegyzékszám: 01 09 329062; adószám: 26503486-2-43, képviseli: Szabó Péter Levente) a 2023. szeptember 1. napján kelt bérleti szerződés szerint. A bérleti díj jelenlegi összege 60.976,- Ft/hó + ÁFA, azaz összesen bruttó 77.440,- Ft

Szabó Péter Levente 2025. január 14. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére, és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő és ezzel egyidejűleg kérte a bérleti szerződés határozatlan időre történő módosítását.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a bérlői kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján 5.106.751,- Ft + ÁFA azaz összesen bruttó 6.485.574,- Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	Anyag+munkadíj
Elektromos szerelések szabványosítás	1.476.213,- Ft
Építési-Bontási munkálatok	709.785,- Ft
Hűtő-fűtő klíma telepítése	914.300,- Ft
Vízszelelés	1.163.800,- Ft
Nyílászárók	320.250,- Ft
Felületképzési munkálatok	475.688,- Ft
Festés-burkolás	1.029.038,- Ft
Járulékos kötelező munkálatok	396.500,- Ft
<b>Javasolt bruttó összeg</b>	<b>6.485.574,- Ft</b>

A bérleti díj jelenlegi összegével számolva a 48 hónap alatt beszámítható teljes összeg 2.926.848,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.717.120 Ft.

**Javasolom**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlő által megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 5.106.751,- Ft + ÁFA azaz ötmillió-százhaty-ezer-hétszázötvenegy forint + ÁFA (bruttó 6.485.574,- Ft) összegből a maximálisan beszámítható 2.926.848,- Ft + ÁFA azaz kettőmillió-kilencszázhuszonhaty-ezer-nyolcszáznegyvennyolc forint + ÁFA összeg, tehát összesen bruttó 3.717.120,- Ft összeg bérleti díjba történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a megadott határidőben a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

ÉRKEZETT

2025 MÁRC 05.

16<sup>35</sup>

*[Handwritten signature]*

## II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely Amely a 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet 21105 címen az 5-21105-127/1 részletezőkódon rendelkezésre áll.

## 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 az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt. 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 2. § (1) bekezdése alapján: „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.”

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján: „A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházásáról, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításáról.”

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 20. pontja alapján: „A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.”

A Kt. határozat 21. pontja alapján: „Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő – a 20. pont szerinti – munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.”

A Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt.v. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

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

..../2025. (III.11.) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos bérbeszámításról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- hozzájárul** a **Luminaxis Kft.** (székhely: 1123 Budapest, Nagyenyed utca 13. 3. em. 1., cégjegyzékszám: 01 09 329062; adószám: 26503486-2-43, képviseli: Szabó Péter Levente) által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és a 35297/0/A/51** helyrajzi számú, összesen 42 m<sup>2</sup> (25+17) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában, a bérlő által **megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és a bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez** az alábbiak szerint:
  - a bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 2.926.848,- Ft + ÁFA azaz kettőmillió-kilencszázhuszonhatezer-nyolcszáznegyvennyolc forint + ÁFA (összesen bruttó 3.717.120,- Ft) összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére 48 hónap alatt;
  - a bérbeszámítási megállapodás alapján 48 hónapig havonta 60.976, - Ft + ÁFA, azaz hatvanezer-kilencszázhetvenhat forint + ÁFA, (bruttó 77.440,- Ft) összeg erejéig számolható el a felújítási költség;
- felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat a szükséges intézkedések megtételére.

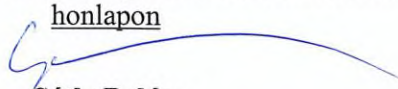
Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. március 11.; 2. pont esetében: 2025. március 31.

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

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

Budapest, 2025. március 5.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSEGLELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA   
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3



■ LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG ■

**Helyiséggazdálkodási Iroda**  
**Nagy Andrea**  
**irodavezető részére**

**Telefon: 210-4928/615**  
**e-mail: antaloczyz@jgk.hu**  
**Tárgy: Bérbeszámítási kérelem**

Helyben

**Tisztelt Címzett!**

Tájékoztatom, hogy a Budapest, Mátyás tér 9. 50-51. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, elektromos felújításra, építési munkálatokra, vízszerelesre, festésre, klíma kialakításra, nyílászárók beépítésére, Luminaxis Stúdió kft. bérlő által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

Az alábbi munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valószínűleg elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

Bérbeadóra tartozó munkák:	br.anyag + br.munkadíj
1. Elektromos szerelések szabványosítás	1.476.213,-Ft
2. Építési-Bontási munkálatok	709.785,-Ft
3. Hűtő-fűtő klíma telepítése	914.300,-Ft
4. Víz szerelés	1.163.800,-Ft
5. Nyílászárók	320.250,-Ft
6. Felületképzési munkálatok	475.688,-Ft
7. Festés-burkolás	1.029.038,-Ft
8. <u>Járadékos kötelező munkálatok</u>	<u>396.500,-Ft</u>
<b>Bérbeszámítási javaslat összesen br.:</b>	<b>6.485.574-Ft</b>

**Megjegyzések a bérbeszámításhoz:**

A kültéri klíma egység felszerelése a szomszédos telek tulajdonosi hozzájárulásával lehetséges. Az ISZ iroda javaslata a klíma elhelyezésére az utcai homlokzati ablak fölött belsődobozolásos kialakítással, valamint felhívjuk figyelmét a kötelező Településképi egyeztetésre.

Budapest, 2025. január 23.  
 Tisztelettel:

**Antalóczy Zoltán**

**Ingatlan szolgáltatási irodavezető-helyettes**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

1084 Budapest, Ór u. 8. • Telefon: +36 1 333 4146; +36 1 313 5607 • Email: igazgatosag@jgk.hu

a LUMINAXIS STÚDIÓ Kft. helyiségfelújítási javaslata a Mátyás tér 9.-ben lévő Önkormányzati ingatlan bérbeadásához kapcsolódóan

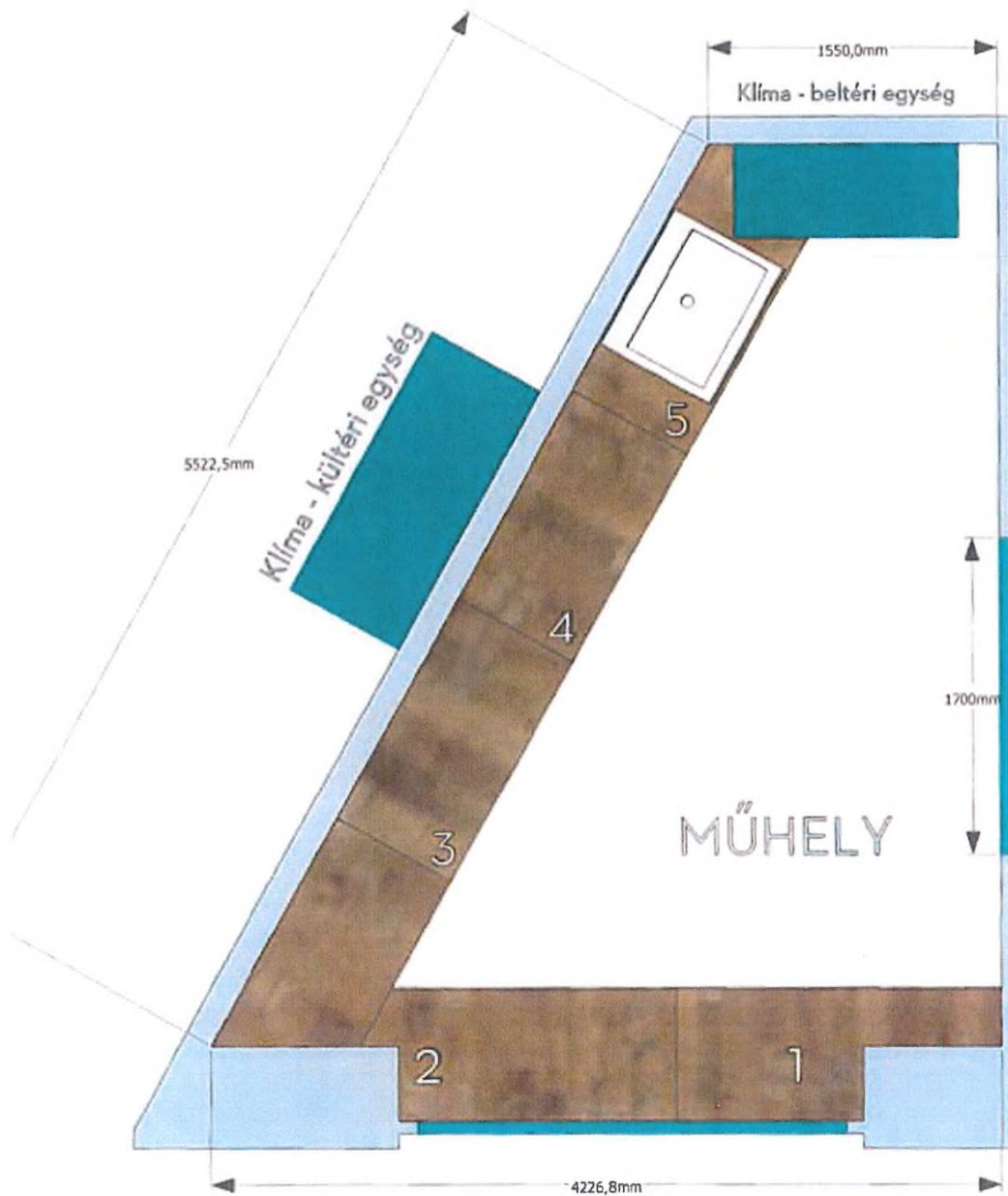
1. nincs csatornarendszer kialakítva, így ennek létrehozása kötelező ahhoz, hogy normálisan lehessen használni a helyiséget. Ha a csatornarendszer kialakítható, akkor egy wc létrehozása kötelező.
2. jelenleg nincs áram, azaz a mellettünk lévő albeletből lehet egy almérőt létrehozni. Ennek a szabványosítása kötelező. Amennyiben nem rendelkezőnk elegendő amperrel a levékenységünk végzéséhez, bővítésre lesz szükség.
3. jelenleg nincs fűtés. Ezt legolcsóbban klímával lehet megoldani. Mivel két helyiséget tervezünk létrehozni, ezért duálklímát kell alkalmaznunk.

MUNKAFOLYAMATOK	MUNKADÍJ			ANYAGÁR		EGYSÉG	ANYAGMEGNEVEZÉS
	NM / FM / DB	EGYSÉG	EGYSÉGÁR	ÁRAJÁNLAT	BRUTTÓ		
<b>BONTÁSI MUNKÁLATOK</b>							
Födém áttörése csatornának	db	1	35.000	35.000			
Járólap, beton bontása jelzett helyeken	nm	6	6.000	36.000			
Málló, vizes falrészek levetése	nm	20	2.500	50.000			
<b>ÉPÍTÉSI MUNKÁLATOK</b>							
Födémátvágás utáni kőműves helyreállítás				50.000	12.650	2.530	5 esztrich beton
Villany-, és vízszelési hornyok visszajavítása	fm	35	2.500	87.500	29.475	1.965	uniputz vakolat
Új gipszkarton falak építése (wc, műhely és iroda között)	nm	23	6.500	149.500	149.500	6.500	gipszkarton rendszer
<b>VILLANY SZERELÉS</b>							
Fővezeték kiépítése, mérődoboz kialakítása / LÁSD a Belpet VIII Kft. csatlóit árajánlatát				318.750	556.941		
Alapszerelés villanyerő alapján - falon belüli új rendszer kialakítása							
Új kiállások létrehozása, teljes rendszer kiépítése, szerelvényezés (dugaljak, kapcsolók, lámpák)				248.000	199.500		villany szerelési anyagok, alapszereléshez, szerelvényezéshez lámpák???
<b>FŰTÉSSZERELÉS</b>							
Duálklíma szerelés				250.000	399.000	197.800	2 darab 2,6 kw kültéri egység 2 darab 2,6 kw beltéri egység
<b>VÍZ SZERELÉS</b>							
Új csatornarendszer bekötése főcsatornába				150.000	218.000		vízszelési anyagok teljes projektre
Tejjes vízszelés - munkadíj				350.000	127.500		Ariston Velis Pro 80 EU vizóra
Vízóra szabványosítása				30.000	30.000		
Új wc építése, vízszelése				45.000	45.000		Alföldi Saval 2.0 Monoblokkos wc
Új kézmosó beszerelése				25.000	25.000		mosogató - egy tálcás
Elektronos vízmelegítő installálása				22.800	22.800		MOtém Junior Evo X egykaros csaptelep
Zuhanyzó kialakítása				40.000	40.000		Zuhanytálcá fix előlappal 90 cm x 90 cm x 12.5 cm
Szerelvényezés				20.500	20.500		Motém Mambo 5 egykaros fali zuhany csaptelep
<b>NYILASZÁRÓK</b>							
WC ajtóinak beépítése	db	1	25.000	25.000	75.000		
Műhely és iroda közötti nyílászáró beépítése	db	2	25.000	50.000	150.000		

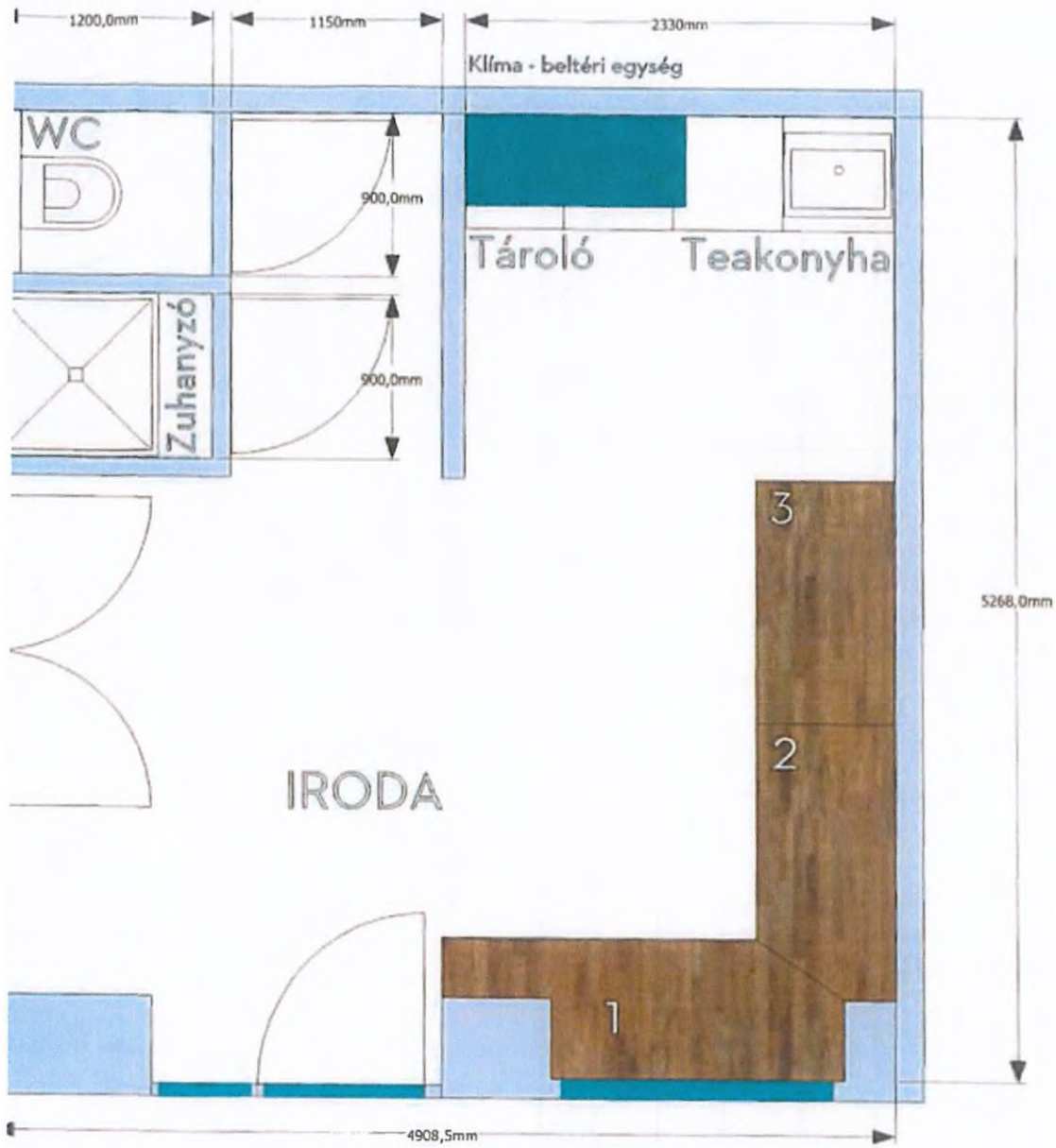
*Handwritten signature*

*Handwritten mark*





*Handwritten blue scribbles*



*Handwritten signature*



Készítette: Belpet-Vill Kft. 1108 Budapest, Tóvirág u.12. 3/16 Adószám: 14871254-2-42							
Árajánlat 1084 Budapest, Mátyás tér 9. üzlet							
Ssz.	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1.							
1.1	HO7V-K 450/750V jelű (Mkh) szigetelt hálékony részvezeték védőcsőbe húzva, elágazó kölések nélkül, szigetelés mérésével. 16mm <sup>2</sup>	327	m	803	610	262 581,00 Ft	199 470,00 Ft
1.2	MU 1 jelű műanyag védőcső felon kívüli szereléssel, elágazó dobozokkal, melletk és apró anyagokkal. ø40mm	61	m	655	480	39 955,00 Ft	29 280,00 Ft
1.3	HB 3000-CS+MI 1112-CS fogyasztásmérő szekrény beépítése (lerv alapján)	1	db	93400	57000	93 400,00 Ft	57 000,00 Ft
1.4	3P NH1 biztosító alkat + lúzvecelim kapcsoló beépítése meglévő CSF szekrénybe (lerv alapján)	1	db	42600	33000	42 600,00 Ft	33 000,00 Ft
1.5							
1.6							
	<b>Részösszeg:</b>					438 536,00 Ft	318 750,00 Ft

Végösszeg:

Nettó

438 536,00 Ft

318 750,00 Ft

Nettó összesen

757 286

Áfa

204 467

Budapest. 2024.06.13.

Bruttó

961 753