

411/1-48/2025

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

1.2 .....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. május 6-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27. szám alatti 35416/0/A/3 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Kardos Noémi referens

Érkezett:	2025 ÁPR 29.	Szám:	02-156/03/2025.
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	EA.

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

Melléklet: Állapotfelveleteli jegyzőkönyv

### 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, Dobozi utca 27. szám alatti, 35416/0/A/3 helyrajzi számú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 46 db ingatlan található, amelyből önkormányzati tulajdonú 3 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bérlője a Képviselő-testület feladat és hatáskörét ellátó polgármester **270/2021. (V. 20.)** számú határozata alapján **Váradi Ádám egyéni vállalkozó** (székhelye: 1086 Budapest, Dobozi utca 27. 2/4.; adószáma: 56339282-1-42; nyilvántartási szám: 54977873), aki **műhely** (sportszer és játékgyártás) tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – bérlő a helyiséget.

A bérlő a bérleti szerződést 2023. július 19. napján - a döntésnek megfelelően - aláírta, a közokirat elkészítésére 2023. július 21. napján sor is került.

A 025. április 15. napján megtartott bérleményellenőrzés során az alábbiak kerültek megállapításra: A bérleménybe a Dobozi utcából lehet bejutni egy fa szerkezetű ajtón keresztül, a műhelybe egy stabil lépcső vezet fel. A padlózat minden helyiségben linóleummal fedett, jó állapotú. A falak és a mennyezet a műhelyben száraz, de hajszálrepedések láthatóak, a mosdóban és a wc-ben a falon és a mennyezeten régebbi vizesedés jelei láthatóak. Fűtés nincs. Kirakattal nem rendelkezik a helyiség. Bérlő elmondása szerint ez év nyarán tervezi a műhely felújítását.

A jelenlegi bérleti díj összege **49.640 Ft/hó + ÁFA**, az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének összege 9.680 Ft amely (ÁFA-val növelten) a bérlő által megfizetésre kerül.

Váradi Ádám egyéni vállalkozó nevéen – 2025. március 31. napjáig – lejárt fizetési határidejű követelést a JGK Zrt. nem tart nyilván.

A Bérlő 2025. április 9. napján kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés módosítására vonatkozóan. Az általa a bérleményben végezhető tevékenységek körét szeretné kibővíteni 'bútor összeszerelés' tevékenységgel, az egyéni vállalkozók nyilvántartása szerint 'beépített

ÉRKEZETT

1

2025 ÁPR 29.

14:30

bútor beszerelése, javítása' tevékenység végzésre jogosult, valamint szeretné felülvizsgáltatni a bérleti díj összegét (módosítási javaslatot nem tett).

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 alábbi:

Díjösszeg	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 szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
4	1.100,-	UCH	1,2	32	Kicsi	1,1	Felújítandó	0,7	35.200,-

**Javasolom**, hogy a Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27.** szám alatti, 35416/0/A/3 helyrajzi számú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjével **Váradai Ádám egyéni vállalkozóval** (székhelye: 1086 Budapest, Dobozi utca 27. 2/4.; adószáma: 56339282-1-42; nyilvántartási szám: 54977873) fennálló bérleti szerződés módosításához – a tevékenységi kör tekintetében – **műhely** (sportszer és játékgyártás, bútor összeszerelés) tevékenységre, de a bérleti díj összegének változatlanul hagyása mellett és kérje fel a JGK Zrt.-t arra, hogy az értesítéssel egyidejűleg hívja fel a Bérlő figyelmét a helyiségre vonatkozó karbantartási kötelezettségekre és annak elmulasztásából adódó következményekre.

## II. A döntés pénzügyi hatása

A jelen előterjesztés tárgyát képező tevékenységi kör bővítésére irányuló kérelem jóváhagyása 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 tárgyi ügyben 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

*„(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási 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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében:

*“13. Vagyonügyletnek minősül különösen:*

*h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör.”*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános, az Möt. 60. § 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 ... /2025. (V.06.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27. szám alatti 35416/0/A/3 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27. szám alatti, 35416/0/A/3 helyrajzi számú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjével **Váradi Ádám egyéni vállalkozóval** (székhelye: 1086 Budapest, Dobozi utca 27. 2/4.; adószáma: 56339282-1-42; nyilvántartási szám: 54977873) fennálló bérleti szerződés módosításához – a tevékenységi kör tekintetében – **műhely** (sportszer és játékgyártás, bútor összeszerelés) tevékenységre, a bérleti díj összegének változatlanul hagyása mellett;
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t arra, hogy az értesítéssel egyidejűleg hívja fel a Bérlető figyelmét a helyiségre vonatkozó karbantartási kötelezettségre és annak elmulasztásából adódó következményekre.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. május 6.; 2. pont esetében: 2025. május 15.

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

Budapest, 2025. április 29.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 


BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK ÉDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



# 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):	Dobozi u. 27 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	35416/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Váradi Ádám
Dátum:	2025.04.15
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

**Általános megjegyzések:** Helyiséggazdálkodási Iroda kérésére előre egyeztetett időpontban történő bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	32
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:	műhely
Elhelyezkedés:	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Műhely	1		
Mosdó	1		
WC	1		
Tároló	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérleménybe a Dobozi utcából lehet bejutni egy fa szerkezetű ajtón keresztül. A műhelybe egy stabil lépcső vezet fel. A padlózat minden helyiségben linoleummal fedett, jó állapotú. A falak és a mennyezet a műhelyben száraz, de hajszáltrepedések láthatóak, a mosdó és wc-ben a falon és a mennyezeten régebbi vizesedés jelei láthatóak. Fűtés nincs. Kirakattal nem rendelkezik a helyiség. Bérelő elmondása szerint ez év nyarán tervezi a műhely felújítását.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db mosdó csapteleppel, 1 db komplett wc.

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	elhanyagolt
<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**

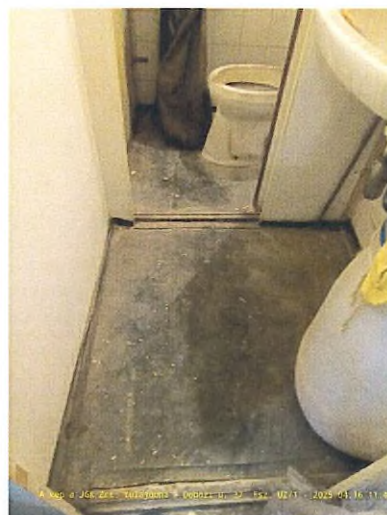
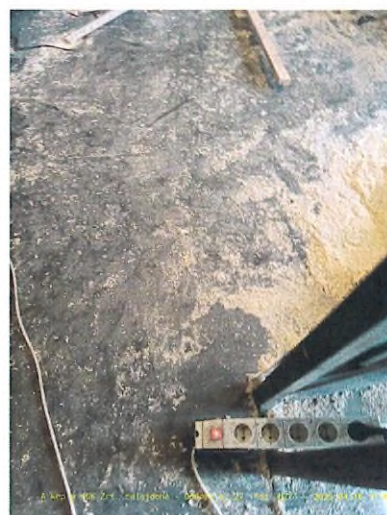
**Nem történt egyéb átalakítás**

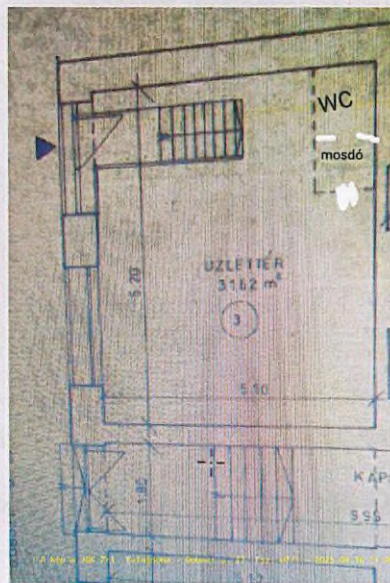
**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek**







## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





*[Handwritten signature]* 8.

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9972866827	23841	 
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	361882	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	1820361882	0	 
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Ellenőrzésünkkor jelen volt a bérlő Váradi Ádám. A bérlő elmondása szerint a helyiséget műhelyként használja, a bérleményt nem tartja karban, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	Váradi Ádám
<b>Értesítési címe:</b>	
<b>E-mail címe:</b>	
<b>Telefonszáma:</b>	

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 Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

---

Mosonyi Adrienn

---

Wirth-Badi Barbara

