

VH/1-70/2025

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

4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. július 15.-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával és bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.
Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Érkezett: 2025 JÚL 09.	Szám:	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti, 34605/0/A/2 helyrajzi számú, 19 m² és a 34605/0/A/3 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, egybenyitott utcai bejáratú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 18 db albetét található, amelyből ez a 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati tulajdonú. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a két albetétre vonatkozóan együttesen 11.109,- Ft/hó. A helyiség 2023. december 22. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta egy pályázati eljárásban vett részt – de érdeklődés nem volt rá, ajánlat benyújtására nem került sor.

Az épületben található pinceszinti (34605/0/A/2 és a 34605/0/A/3 helyrajzi számú) ingatlanok (as4 és as5 megjelölésűek) csatolva lettek. Szétválasztás megvalósítható, de értelmetlen. A csatolt helyiségegyüttes két bejáratral rendelkezik, az udvar felől ill. az utcáról. Az udvari bejárat vasrács és faszerkezetű ajtó. Az ablakok faszerkezetűek, vasráccsal védve vannak. A csatolt helyiségek határoló falai vízesek, salétromosak, nagy mértékben vakolat hiányosak. A két ingatlan egy elektromos mérővel ellátott, 20A biztosítókkal védett. Vízellátás kiépített, a csatornavezetékre ráköthetőek a fogyasztók. A két ingatlan egy gázmérővel ellátott, a rendszer a mérőig kiépített. A helyiségek kőburkolattal, parkettával és linóleummal borítottak. Az utcára vezető lépcső stabil, de a kőburkolat hiányos. Az utcai bejárat vasajtó vasráccsal védve van.

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 alábbiak szerint alakul:

Díjösszeg	Nettó havi alapidj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	1.100	UCP	0,8	47	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	25.850,-Ft

magánszemély 2025. június 25. napján kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére vonatkozóan határozatlan időre, raktározás céljára. Jelezte, hogy később lehet, hogy irodát is kialakítana majd. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 26.000 Ft/hó + ÁFA összegben.

A helyiség felújítását vállalja, kizárólag a mellékhelyiség kialakításának befejezéséhez szükséges munkálatok költségének bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján 78.740 Ft + ÁFA, azaz bruttó 100.000 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő ezen munka elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
Mellékhelyiség kivitelezés	78.740 Ft
ÁFA:	21.260 Ft
Összesen:	100.000 Ft

ÉRKEZETT

2025 JÚL 09. 16:45

[Handwritten signature]
1

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti, 34605/0/A/2 helyrajzi számú, 19 m² és a 34605/0/A/3 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti, egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához [REDACTED] magánszemély (lakcíme: [REDACTED] születési helye, ideje: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározási tevékenység céljára 26.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, valamint járuljon hozzá a mellékhelyiség kialakításához szükséges munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 78.740 Ft + ÁFA összeg, azaz összesen bruttó 100.000 Ft bérleti díjba 4 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérelő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat határidőben szerződés szerűen elvéggezteti.

II. A döntés pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása azonban pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet 21105 címen az "5-21105-127/1 - Helyiségek esetében bérbeszámítás" elnevezésű részletezőkódon rendelkezésre áll. A helyiségek bérbeadása esetén az Önkormányzat bérleti díj bevételeihez jut és mentesül a közös költség megfizetése alól.

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 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 „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 ruhazza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 3. § E rendelet alkalmazásában: a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyongáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.

A Rendelet 14. § szerint:

„Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérelő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdés szerint

„(1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék [...] pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú Képviselő-testületi határozat 3. pontjában foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása:

„A 3.3. pont alapján a nemzeti vagyongáról 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 50%-a, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.”

A Rendelet 40. § (1) A bérelő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérelő köteles beszerezni,

- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

(3) Az Önkormányzat nevében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

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.”

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 20-21. pontjai alapján:

„20. 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.

21. 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: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános, a Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A 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. (VII. 15.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti, 34605/0/A/2 helyrajzi számú, 19 m² és a 34605/0/A/3 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti, egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához** [REDACTED] **magánszemély** (lakcíme: [REDACTED]; [REDACTED]; születési helye, ideje: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED] részére **határozatlan időre** – 30 napos felmondási idő kikötésével – **raktározási tevékenység céljára 26.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, valamint 3 havi bruttó bérleti díj+ közös költség összegének megfelelő összegű óvadék megfizetésének és az


3

egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett;

2. **hozzájárul** továbbá a bérleti szerződés megkötését követően a [REDACTED] **magánszemély** (lakcíme: [REDACTED]; születési helye, ideje: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti, 34605/0/A/2 helyrajzi** számú, 19 m² és a **34605/0/A/3 helyrajzi** számú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú pincszinti, egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot (a továbbiakban: bérbeadó) terhelő munkálatok elvégzéséhez és a bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez** az alábbi feltételekkel:

- a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb 78.740 Ft + ÁFA (azaz bruttó 100.000 Ft) összeg erejéig kerülhet elszámolásra [REDACTED] **magánszemély** bérlő által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 4 hónap alatt;
- a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, a 4 hónapig tartó időtartam alatt nettó 78.740 Ft összeg erejéig (3 hónapig nettó 20.000 Ft+, a 4. hónapban nettó 18.740 Ft számítható be a bérlő által fizetendő bérleti díj összegébe;
- a bérbeszámítás feltétele, hogy a Bérlő a felújítási munkát elvégeztesse és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. július 15., a 2. pont esetében a megállapodás megkötésére: 2025. augusztus 31.

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

Budapest, 2025. július 9.

Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS *h*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZET RENDELKEZÉSRE ÁLL: *h*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

[Signature]
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

[Signature]
GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

[Handwritten signature]

MŰSZAKI FELMÉRÉS

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Tervszerű az ellenőrzés?:	TSZ
Helyszín (ingatlan címe):	Légszesz u. 4 as. 4.
Helyrajzi szám:	34605/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / használó neve:	Üres ingatlan
Dátum:	2025.07.02

Általános megjegyzések: Műszaki bejárás

AZ INGATLAN ADATAI

Lakás / helyiség mérete (nm):	19
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:	romos
Felvonó (az épületben)	Nem
Kaputelefon	Nem
A bérlemény rendelkezik-e kéménnyel	Igen
Lom mértéke (m ³)	0
Elhelyezkedés:	UCP

Kéménnyel kapcsolatos megjegyzések: Béleletlen

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
-------------------	------------------	-------------------------	------------------------



BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

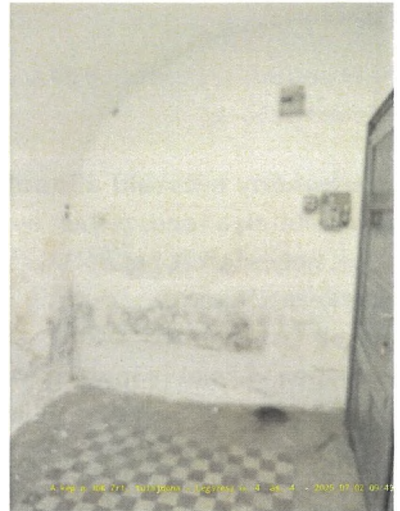
A lakásban kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik?	Nem	
A bérleményben földem megerősítés található-e?	Nem	
A bérlemény mennyezetén/oldalfalain további szerkezeti vizsgálatot igénylő repedések találhatóak-e?	Nem	
A bérleményben álmennyezet található-e?	Nem	
A bérleményben vizesedés felfedezhető-e?	Igen	talajviz
A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?	Igen	Penészesedés mértéke: 30 m ² Salétromosodás mértéke: 30 m ²

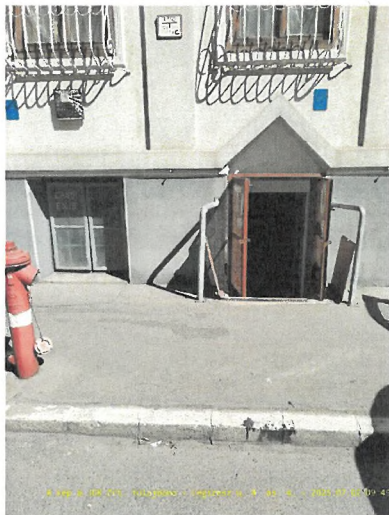
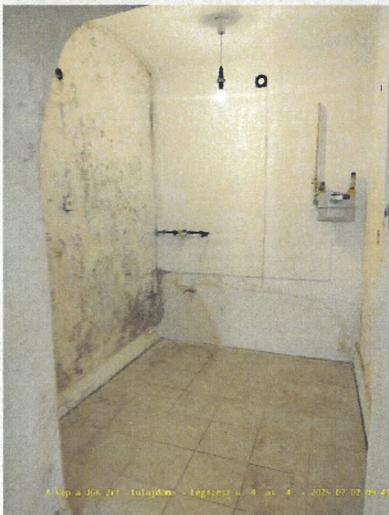
A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Az épületben található két ingatlan - 2-3. albetétek a rendszerben as4 és as5 - csatolva lett. Szétválasztás megvalósítható, de értelmetlen. A csatolt helyiség két bejárattal rendelkezik. Udvar felől ill. az utcáról. Udvari bejárat vasrács és faszerkezetű altó.

Ablakok faszerkezetű vasráccsal védve. A csatolt helyiségek határoló falai vizesek, salétromosak. Nagy mértékben vakolat hiányosak. A két ingatlan egy elektromos mérővel ellátott, 20A biztosítékkal védett. Vízellátás kiépített, a csatornavezetékre ráköthetőek a fogyasztók. Gázmérő van csatolt helyiségekben, de a rendszer a mérőig kiépített.

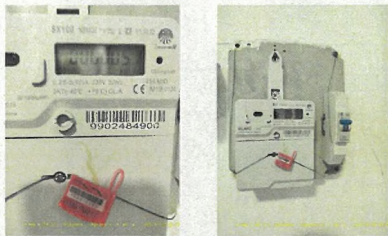
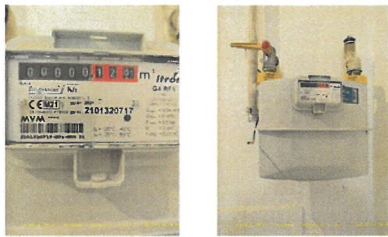
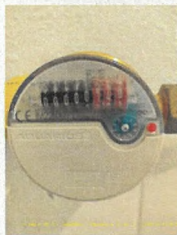
A helyiségek kőburkolattal, parkettával és linóleummal borítottak. Az utcára vezető lépcső stabil, de a kőburkolata hiányos. Az utcai bejárat vasajtó vasráccsal védve.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902484900	57	
GÁZÓRA	2101320717	0	
VÍZÓRA	47181883	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902484900) kapcsolatos megjegyzések: 20A


A gázórával (2101320717) kapcsolatos megjegyzések: Sárga plombás

A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

KÖZMŰ	ÁLLAPOTA	BEAVATKOZÁST IGÉNYEL	FELÚJÍTÁSI FELADATOK	
			RÉSZLETEZÉSE	BECSÜLT KÖLTSÉGE (e. FT)
Elektromos hálózat	Felülvizsgálat	Nem	A falban lévő vezetékek állapotáról nincs információnk.	100
Gázvezetékrendszer		Nem		
Csatornarendszer		Nem		
Vízvezetékrendszer		Nem		

KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

Villanyellátás:	Igen
Gázellátás:	Nem
Vízvételi lehetőség:	Igen
Szennyvíz elvezetés:	Igen
Melegvíz ellátás:	Nem

 11

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA


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

A bérlő / használó az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtársaság eljárási JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly



-

