

|                           |                        |           |
|---------------------------|------------------------|-----------|
| Érkezett:<br>2025 JÚL 09. | Szám:<br>02/204-6/2025 |           |
| Melléklet:                | Ügyintéző:<br>Pénk     | Előzmény: |

VH 1-71/2025

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

5

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 30. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyi 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!**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dankó utca 30. szám alatti 35472 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 14,23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban az Önkormányzat tulajdonát képezi, amelyben összesen 34 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az üzemeltetési költség összege 5.501 Ft/hó.

A fenti helyiség 2011. október 1. napjától üres. A mennyezet egy része korábbi beázásból adódóan igen rossz állapotú, az oldalfalakon régebbi vízesedés nyomai láthatóak. A belmagasság nagyjából 5,5 m. A helyiség OSB lappal van lezárva és semmilyen közművel nem rendelkezik.

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:

| 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 |
|-----------|--------------------------------------|--------|---------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| 4         | 1100                                 | UDH    | 1             | 14,23                   | Kicsi           | 1,1                    | 1               | Felújítandó     | 0,7                    | 12.522                    |

magánszemély 2025. június 11. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **raktározás** céljára. A kérelmező **10.247 Ft/hó + ÁFA** bérleti díj ajánlatot tett a nevezett ingatlan vonatkozásában, a műszaki állapotával tisztában van, így is bérbe kívánja venni, valamint magára vállalja, a helyiség bejáratú ajtajának javítását saját költségen.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Dankó utca 30. szám alatti 35472 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 14,23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához magánszemély részére határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével - raktározási tevékenység céljára, de ne az ajánlott, hanem a számított 12.522,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 15.903,- Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

### II. A döntés pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadásra vonatkozó javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2025. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését.

### 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 Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az

ÉRKEZETT

1

2025 JÚL 09. 16:45

1. MME

önkormányzati bérbeadási döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről 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 (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 ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

A Rendelet 3. § a) pontja szerint: „Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.”

A Rendelet 14. §-a szerint: „Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlo 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) bekezdése alapján: „A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék (2) bekezdésben foglaltak kivételével –mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján: „A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.”

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

A 3. pont 3.3. alpontja értelmében 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 50%-a, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a 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-testülete  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

... /2025. (VII. 15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 30. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség  
bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület Dankó utca 30. szám alatti 35472 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 14,23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához [REDACTED] magánszemély részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási** tevékenység céljára, **12.522 Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és üzemeltetési költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. július 15.

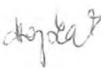
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. július 9.

  
**Sátyi Balázs**  
alpolgármester

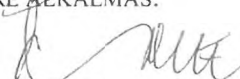
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

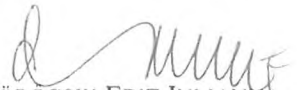
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

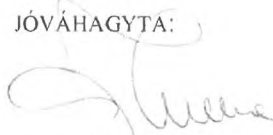
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## MŰSZAKI FELMÉRÉS

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Tervszerű az ellenőrzés?: | TSZ                    |
| Helyszín (ingatlan címe): | Dankó u. 30 Fsz. UDH 1 |
| Helyrajzi szám:           | 35472/A/0              |
| Bérlemény típusa:         | Helyiség               |
| A bérlő / használó neve:  | Üres                   |
| Dátum:                    | 2025.06.27             |

Általános megjegyzések: Műszaki bejárás

## AZ INGATLAN ADATAI

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm):       | 14.23             |
| 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 | Nem               |
| Lom mértéke (m <sup>3</sup> )       | 0                 |
| Elhelyezkedés:                      | UDH (földszinti)  |

## 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?                                | Igen |                                        |
| A bérleményben álmennyezet található-e?                                                                                            | Nem  |                                        |
| A bérleményben vízesedés felfedezhető-e?                                                                                           | Igen | csőtörés                               |
| A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?                                                              | Igen | Penészesedés mértéke: 8 m <sup>2</sup> |

**A bérleményben egyéb vízesedés felfedezhető:** A mennyezet leszakadva korábbi beázásból adódóan

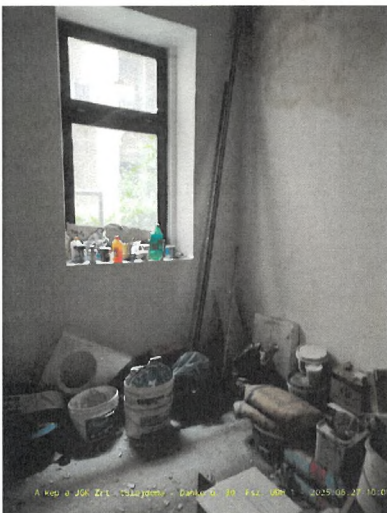
**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** Korábbi beázás miatt mennyezet leszakadva,

Határoló oldalfalon régebbi vízesedés nyomai.

A helyiségben sirt és egyéb építőipari hulladékok kb 2m<sup>3</sup>.

Bejárati ajtó OSB lappal zárva

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS           | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ |
|-----------------|------------|----------|------|
| VILLANYÓRA      | Nincs      |          |      |
| GÁZÓRA          | Nincs      |          |      |
| VÍZÓRA          | Nincs      |          |      |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs      |          |      |

 7

## A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

| KÖZMŰ              | ÁLLAPOTA | BEAVATKOZÁST<br>IGÉNYEL | FELÚJÍTÁSI FELADATOK |                                |
|--------------------|----------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
|                    |          |                         | RÉSZLETEZÉSE         | BECSÜLT<br>KÖLTSÉGE (e.<br>FT) |
| Elektromos hálózat |          | Nem                     |                      |                                |
| Gázvezetékrendszer |          | Nem                     |                      |                                |
| Csatornarendszer   |          | Nem                     |                      |                                |
| Vízvezetékrendszer |          | Nem                     |                      |                                |

## KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Villanyellátás:      | Nem |
| Gázellátás:          | Nem |
| Vízvételi lehetőség: | Nem |
| Szennyvíz elvezetés: | Nem |
| Melegvíz ellátás:    | Nem |

 8

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: -

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

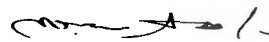
A bérelő / használó az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



---

**Boóz Károly**



---

**Merena Attila**

