

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

Uti 1-72/2025

7
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet: Költségvetés, Bérbeszámítási javaslat

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	Szám:
2025 JÚL 09	02/204-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
	Deák
	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti, 34926/0/A/4 helyrajzi számú, összesen 15 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**. A 2025. május 9. napján kelt határozott idejű (2040. június 1 napjáig) bérleti szerződés szerint a helyiség bérlője **Sipos Vivien egyéni vállalkozó** (székhely: 2337 Délegyháza, Ady Endre utca 9.; adószám: 68490102-1-33; nyilvántartási szám: 51820813), a bérleti díj jelenlegi összege 90.000 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 114.300 Ft/hó.

Bérlő 2025. május 19. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok 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 739.750 Ft + ÁFA, azaz bruttó 939.483 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
Padlóburkolat elkészítés	93.750,- Ft
WC helyiség felújítás	250.000,- Ft
Lépcső javítás	75.000,- Ft
Villamossági kivitelezés	321.000,- Ft
Összesen:	739.750,- Ft
ÁFA	199.733,- Ft
Javasolt bruttó Összeg	939.483,- Ft

A 10 hónap alatt (nettó 73.975,- Ft/hó összeggel számolva) a beszámítható teljes összeg 739.750 Ft + ÁFA, azaz bruttó 939.483 Ft.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlő által megküldött munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 739.750 Ft + ÁFA összeg bérleti díjba 10 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat valamint a villamos biztonsági felülvizsgálatot határidőben szerződészerűen elvégezteti és a hibákat nem tartalmazó jelentés eredeti példányát átadja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, 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

ÉRKEZETT

2025 JÚL 09. 16:45

[Handwritten signature]

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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói 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 40. § (1) A bérlő 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 bérlő 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 használatjával 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 törzsvagyonaiba 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. 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-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

.../2025. (VII.15.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Sipos Vivien egyéni vállalkozó (székhely: 2337 Délegyháza, Ady Endre utca 9.; adószám: 68490102-1-33; nyilvántartási szám: 51820813) által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti, 34926/0/A/4** helyrajzi számú, összesen 15 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot (a továbbiakban: bérbeadó) terhelő munkálatok elvégzéséhez és a bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel :**

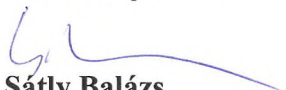
- a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 739.750 Ft + ÁFA (azaz bruttó 939.483 Ft) összeg erejéig kerülhet elszámolásra Sipos Vivien egyéni vállalkozó bérlő által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 10 hónap alatt,
- a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, 10 hónap alatt, havi nettó 73.975,- Ft összeg erejéig számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- az elszámolás feltétele, hogy a Bérlő a felújítási munkákat, valamint a villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégeztesse és a hibákat nem tartalmazó jelentés eredeti példányát átadja és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. július 15.

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

Budapest, 2025. július 9.

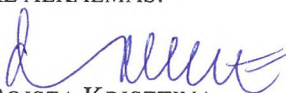

Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL 

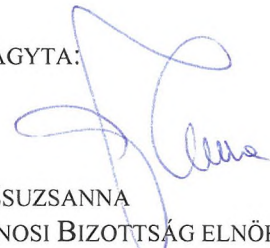
JOGI KONTROLL: 
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3



• LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG •
• INGATLANSZOLGÁLTATÁSI IRODA •

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

Ügyintéző: Boóz Károly Csaba
E-mail: boozk@jgk.hu
Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **Budapest, Víg utca 28.** szám alatti 34926/0/A/4 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására (sitt elszállítás, gipszkartonozás, padlóburkolat elkészítés, szaniterezés, lépcső javítás) és elektromos felújításra / villamossági kivitelezésre Sipos Vivien Gabriella által benyújtott költségtérítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

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

Megnevezés	Anyag + Munkadíj (nettó összeg)
Padlóburkolat elkészítés	93.750,- Ft
WC helyiség felújítás	250.000,- Ft
Lépcső javítás	75.000,- Ft
villamossági kivitelezés	321.000,- Ft
Összesen:	739.750,- Ft
AFA	199.733,- Ft
Mindösszesen:	939.483,- Ft

Megjegyzés:

Az ISZ Iroda javaslata: elektromos szerelés kapcsán előírni bérlőnek az Érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészíttetését.

Budapest, 2025. június 18.

Tisztelettel:



Antalóczy Zoltán
Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

FKM ENERGY SOLUTIONS KFT

2030 Érd, Favágó u. 10/1

06 70 169 49 79

Ajánlat Épületvillamossági szerelésre
Sipos Vivien részére,

Tárgy: A megadott információk és a helység bemutatása alapján villamossági kivitelezés

Cím: Budapest, VIII. kerület Víg utca 28. 34926/0/A/4 helyrajzi szám alatt lévő nem lakáscélú helyiség

Az ön ajánlata:

Tétel	Mennyiség	Anyagdíj (Ft)	Munkadíj (Ft)	Összesen (Ft)
1. Kábelezés védőcsőben (3x2,5 mm ²)	50m	35000	35000	70000
2. Lámpatestek felszerelése és bekötése	4db	20000	20000	40000
3. 6-os dugaljak felszerelése és bekötése	2db	18000	18000	36000
4. Kapcsolók felszerelése és bekötése	2db	10000	10000	20000
5. Elosztószekrény kialakítása és bekötése (6 modulós)	1	25000	30000	55000
6. Kismegszakítók és Fi-relé beépítése (4 db kismegszakító + 1 Fi-relé)	1 szett	15000	25000	40000
7. Szerelési segédanyagok (dobozok, sorkapcsok, kötőelemek)	-	10000		10000


5

FKM Energy Solutions Kft
2030 Érd, Favágó u. 10/1
06 70 169 49 79

8. Vésés, horonymarás, csövezés, kábelbehúzás	-	-	50000	50000
9. Kiszállítás és helyszíni felmérés Budapesten	-	-	0	0
Összesen		133000	188000	321000

Az ajánlatunkban szereplő árak nettó árak, nem tartalmazzák a 27% ÁFA összegét.

Ajánlat készítésének időpontja: 2025.05.16.

Az ajánlat érvényessége: 2025.06.16 -ig.

Morvai Csaba
FKM Energy Solutions Kft
06 70 169 49 79



Alt #2025-1

Keltezés: 2025-05-12
Érvényes: 2025-05-25

Üzlethelyiség felújítás 1084
Budapest, VIII. kerület Víg utca
28. Magyarország, Hrsz.:
34926/0/A/4

SIPOS VIVIEN
GABRIELLA

ADY ENDRE UTCA 9.
2337 DÉLEGYHÁZA
68490102-1-33
Sipos Vivien

Fizetés módja: Készpénz

Magnevezés	Mennyiség	Egységár	ÁFA	Nettó össz.
Gipszkartonozás/festés Falak gipszkartonozása, glettelése és festése.	54 Nm2	15 000	27%	810 000
Sitt elszállítása Padló és a fali csempék felvételéből származó sitt elszállítása.	3 m3	9 900	27%	29 700
Padló burkolat elkészítése Padló feltörése, kiszíntezése és Laminált padlózat elkészítése körbe szegélyezve .	15 Nm2	12 500	27%	187 500
WC helyiség WC, kézmosó beszerelése, lefolyó kialakítása, falak csempézése és festése .	1 db	250 000	27%	250 000
Lépcső javítása Utca fronton lévő fellépő javítása.	1 db	75 000	27%	75 000
Nettó összesen:				1 352 200 HUF
ÁFA összesen:				365 094 HUF
Bruttó összesen:				1 717 294 HUF

[Handwritten signature]