

VH/1-86/2025

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. augusztus 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szigony utca 2/B. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség egy részének bérbeadásával 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 (benne alaprajz)

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2025 AUG 13.	Szám: 02/224-6/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Denkei
	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Szigony utca 2/B szám alatti 35728/21/A/50 hrsz.-ú, tulajdoni lapon összesen 78 m² alapterületű, alaprajzon több különálló részből álló emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 50 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A 78 m² alapterületű helyiségből 12,81 m² alapterület már korábban bérbeadásra került a Társasház részére, mert itt található a társasház hőközpontja (az alaprajzon: Hőközpont). A 35728/21/A/50 hrsz.-ú helyiség minden része a társasházi közös területről közelíthető meg. Az albetét legutolsó helyiségrésze a 12,62 m² alapterületű helyiség, mely ablakkal rendelkezik (az alaprajzon: B1). Elektromos ellátottság a társasház villanyórájáról biztosított. Fűtés és vízvételi lehetőség nincs. Az albetét egésze után fizetendő (vízórás) közös költség összege 19.546 Ft/hó, ebből a helyiségrészre eső összeg 3.162 Ft/hó.

Az értéktérkép szerint a helyiségrész 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 ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1500	UDH	1	12,62	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	20.823

magánszemély 2025. július 16. napján kérelmet nyújtott be a 12,62 m² alapterületű helyiségrész bérbevételére, tárolás céljára. A kérelmező 11.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A helyiség műszaki állapotával tisztában van, a helyiségrészre az ajtó felszerelését vállalja saját költségén.

A mellékelt alaprajzon rózsaszínnel jelölt két helyiségrészben csatoma vezetékek és a fűtési hideg-melegvíz vezetékek találhatóak, melyhez a Társasháznak a továbbiakban is hozzáférést kell biztosítani a szabályozási és a javítási munkák elvégzéséhez. Áram vételezésére nem lesz szüksége, így a Társasház közös hálózatáról a közös képviselő leköti a helyiségrészt, aki a bejárson is részt vett, a fentieket elfogadja és támogatja a bérbeadást a tulajdonostárs részére. Abban is megállapodtak, hogy amennyiben a későbbiekben bármely okból szükség lenne ebben a tárolóban áramra, úgy azt a lakásából meg fogja tudni oldani. **Javaslom**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Szigony utca 2/B szám alatti 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 12,62 m² alapterületű, emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – tárolás céljára, az általa ajánlott 11.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 13.970 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, tekintve, hogy az emeleti helyiségekre nincs kereslet, így a különösen szótan elhelyezkedő és hasznosítható (az alaprajzon: B1, B2 és B3) 33,5 m² alapterületű rész együttes bérbeadására más részére semmi esély. A magánszemély ugyan csak a helyiség egy kisebb részét venné bérbe, de karbantartaná azt, bérleti díj bevétel jelentkezne és fizetné a közös költség rá eső részét.

ÉRKEZETT

2025 AUG 13. 16:45

1
[Signature]

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 Szerveinek 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 önkormányzati bérbeadói 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:

„(1) 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 3. § a) pontja szerint:

„a) 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 bérlő 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 bérbeadói 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:

„(1) 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:

„(4) 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 3.3. alpont 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. (VIII. 19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szigony utca 2/B. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség egy részének
bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület Szigony utca 2/B szám alatti 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m² alapterületű, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiségből 12,62 m² alapterületű helyiség rész bérbeadásához [REDACTED] magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – tárolás céljára, az általa ajánlott 11.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 13.970, - Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közösköltség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. augusztus 19.

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

Budapest, 2025. augusztus 12.


Sátyr Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

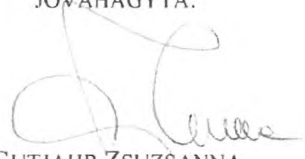
BETERJESZTÉSRE ALKÁLMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT 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 képviselőtében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Szigony u. 2/b I. MÜ/1
Helyrajzi szám:	35728/21/A/50
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Szigony u 2B. Társasház
Dátum:	2025.06.13
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: -

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	78
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:	UDH (emeleti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Az összes helyiségrész a társasházi közös területről közelíthető meg. A két legutolsó helyiség - a fotózott alaprajzon B1 és B2 jelű - adható bérbe, melyek közül B2 ablaktalan. Elektromos ellátottság a társasház villanyórájáról biztosított. A bejárás a közös képviselet képviselője is részt vett. Fűtés és vízvételi lehetőség a két helyiségben nincs. A két jelzett helyiségrész előtt található két helyiségrészben (alaprajzon raktár és műhely) csatorna vezetékek és a fűtési hideg-melegvíz vezetékek találhatóak, melyhez a Társasháznak hozzáférést kell biztosítani a szabályozási és a javítási munkák elvégzéséhez.



5

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

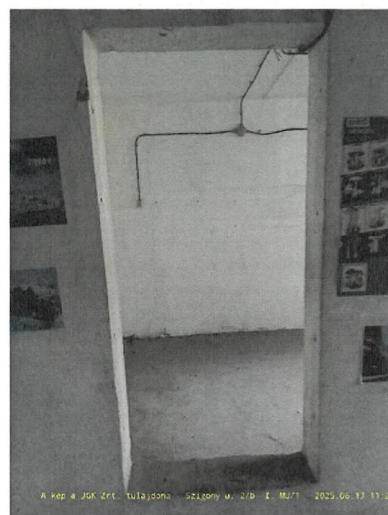
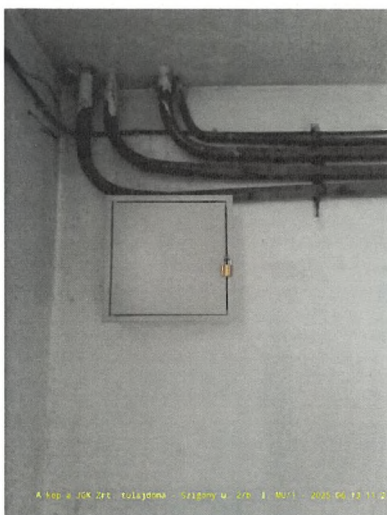
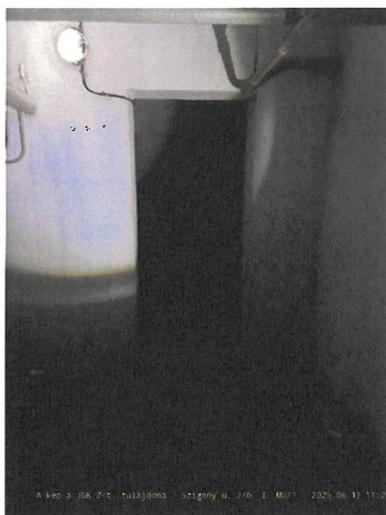
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

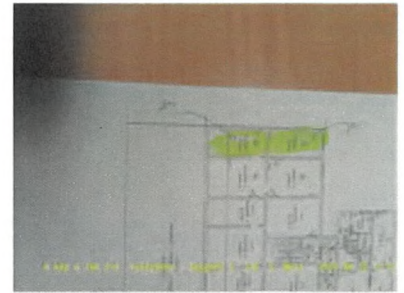
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]
7



[Handwritten signature]
8

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

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

g. 

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések:

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

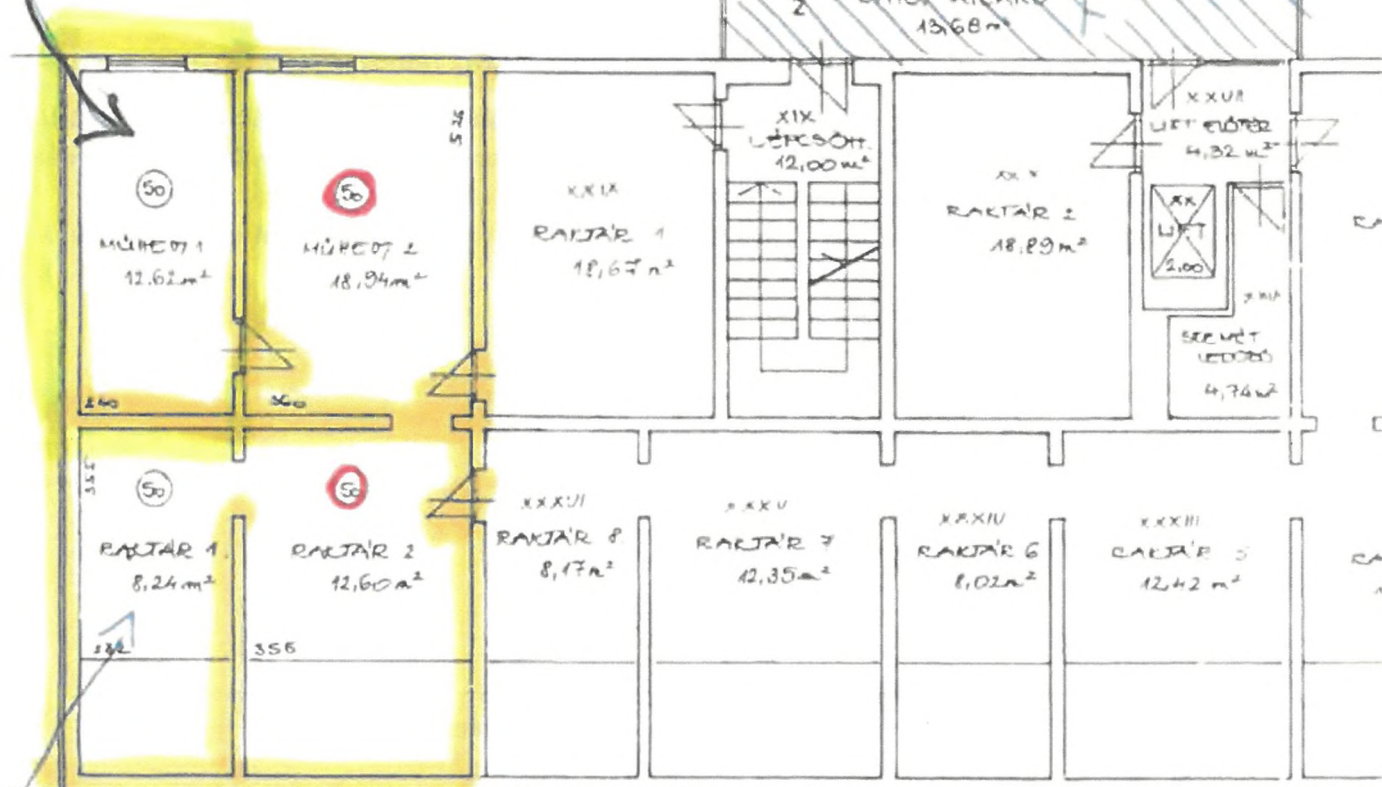
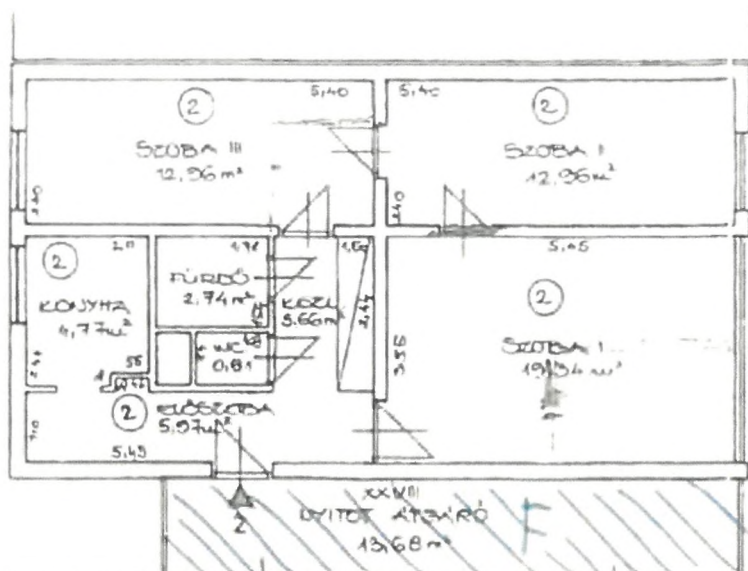
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

Boóz Károly

-

10 

B₁

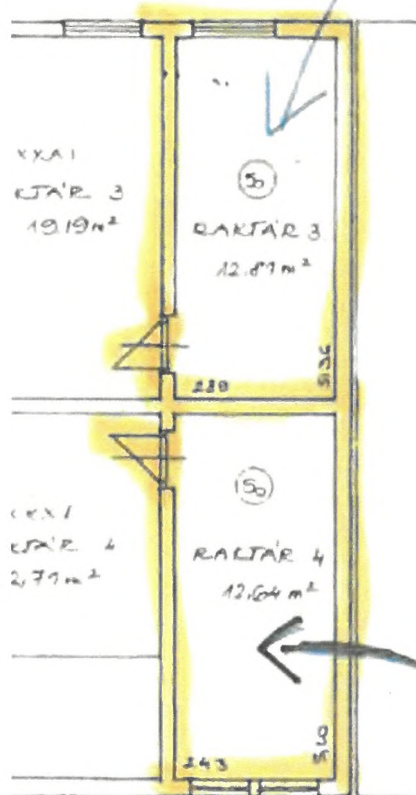


B₂

XXXVII
RENDELŐ FOVŐTŐ LAPOSTETŐ
162,50 m²

11

Hősziget



210830

FELMÉRÉSI TERV		
BP VIII. SZIGONY UTCA 2/b		
I EMELETI ALAPRAJZ		
F. 3.	1993 09	KÉSZ Tóth Éva oklépítész üzemm.
M-1:100	HRSZ. 35728/21	

[Handwritten signature]