

Érkezett:	2025. Szeptember 17.	Szám:	02/241-9/2025 VHM/1-96/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	

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

11.8. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. szeptember 23.-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 22. fsz. 7/A. 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, Lujza utca 22. fsz. 7/A. szám alatti 35424 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban az Önkormányzat tulajdonát képezi, amelyben összesen 11 db lakás, 1 db házfelügyelői lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó üzemeltetési költség összege 5.811,- Ft/hó.

A bejáratú ajtó fa, melyet cseréni kell. Padlója hajópadló, állapota bontandó. A bérlemény vízellátása biztosított, áramellátása nincs (villanyóra sincs), de a bérlőnek nincs is szüksége rá. Határoló falain vakolat leválás tapasztalható. A helyiségben dúcolás van kiépítve.

nagánszemély 2025. augusztus 1. napján kérelmet nyújtott be a helyiség bérbevételére, tárolás céljára. A kérelmező 3.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

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 alapidíj 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
4	1100	UDH	1	15	Kicsi	1,1	1	romos	10,7	13.200,-

és önkormányzati bérlakásban él a Budapest VIII. kerület, Lujza utca szám alatt. Tekintettel arra, hogy ebben a házban lakik szeretné bérbe venni a fsz. 7/A. szám alatti 15 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget. A helyiségben szeretné tárolni elektromos négy kerekű mopedjét és egyéb használati tárgyait, amik nem férnek el a 28 m² alapterületű lakásában.

A helyiség állapota romos, udvari helyiségekre egyáltalán nincs kereslet. A házban lakónak nagy segítség lenne, ha a helyiséget tudná bérelni. A kis összegű bérleti díj is bevételt jelentene és fizetné az üzemeltetési költséget is.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 22. fsz. 7/A. szám alatti 35424 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – tárolás céljára, az üzemeltetési költség összegén, azaz 5.811 Ft + ÁFA, azaz bruttó 7.380 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és költszolgáltatási 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.

ÉRKEZETT

2025. Szeptember 17.

1500

[Handwritten signature]

III. Jogsabályi 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 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.”

14/A. § (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 egyoldali 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

... /2025. (IX.23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 22. fsz. 7/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 22. fsz. 7/A. szám alatti 35424 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15m² alapterületű, udvari, földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **magánszemély** részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározás céljára, **5.811 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 7.380 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és költszolgáltatási 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. szeptember 23.

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

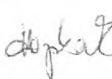
Budapest, 2025. szeptember 17.



Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

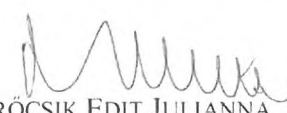
JOGI KONTROLL: 

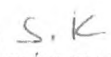
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE


3

0.2. melléklet

MŰSZAKI FELMÉRÉS

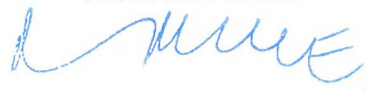
ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Tervszerű az ellenőrzés?:	TSZ
Helyszín (ingatlan címe):	Lujza u. 22 Fsz. 7/a
Helyrajzi szám:	35424/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / használó neve:	Üres
Dátum:	2025.08.08

Általános megjegyzések: Műszaki bejárás

AZ INGATLAN ADATAI

Lakás / helyiség mérete (nm):	15
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 ³)	1
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)


4

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?

Igen

Dúcolás

A bérlemény mennyezetén/oldalfalain további szerkezeti vizsgálatot igénylő repedések találhatóak-e?

Nem

A bérleményben álmennyezet található-e?

Nem

A bérleményben vízesedés felfedezhető-e?

Igen

nem

A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?

Nem

A bérleményben egyéb vízesedés felfedezhető: Nem

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó fa, cserélendő. Padlója hajópadló, állapota bontandó. A bérlemény vízellátása biztosított, áramellátása nincs. Határoló falain vakolat leválás tapasztalható. A helyiségben dúcolás van kiépítve. A bérleményben kb 2m3 lom és sirt van.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VÍZÓRA	502102/14	0	
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

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

KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

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

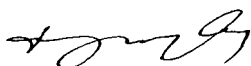


A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

