

0411/1-105/2025

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

9
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti tárolóban található tárolórekeszek bérbeadására

Előterjesztő: Sáty Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2025 OKT 08.	Szám: 02/267-10/2025
Melléklet:	Ügyintéző: [Signature]
	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, Vajdahunyad u. 23. A ép. 1. szinten** (pinceszint) található, **35669/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott albetétben (ingatlan-nyilvántartás szerint: tároló) lévő tárolórekeszek.

A társasházban összesen 29 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban áll 9 db albetét, amelyből 5 db lakás, 2 db garázs (3 + 2 db gépkocsi-beállóhellyel), 1 db tároló, 1 db tárolóhelyiség (22 db tároló-rekesszel). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az épület 2008. évben épült, amelynek pinceszintjén található helyiségben került kialakításra 32 db tároló rekesz. A 35669/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott albetétben lévő 22 db önkormányzati tulajdonú pincei tárolórekesz után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 60.606,- Ft/hó, az egy m²-re jutó közös költség fizetési kötelezettség: 600,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt.-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

magánszemély bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti tárolóhelyiségben található 2 db (P10., P11. jelű) rekesz, **magánszemély** pedig 4 db (P24., P25., P30., P31. jelű) rekesz bérletére vonatkozóan, amelyeket raktározási tevékenység céljára szeretnének használni. A kérelmezők tárolónként 5.400,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tettek ajánlatot.

A 2025. október 2. napján készült bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv tanúsága szerint a tároló műszaki állapota jó, a kérelmezők a tárolórekeszeket megtekintették, azok állapotával és elhelyezkedésével tisztában vannak.

A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a tárolórekeszek számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna:

	Díjővezet	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj (Ft)
P10	3	1.500	UDP	0,6	2,67	Kicsi	1,1	4	1,2	3.605
P11	3	1.500	UDP	0,6	2,57	Kicsi	1,1	4	1,2	3.470
P24	3	1.500	UDP	0,6	3,96	Kicsi	1,1	4	1,2	5.346
P25	3	1.500	UDP	0,6	3,96	Kicsi	1,1	4	1,2	5.346
P30	3	1.500	UDP	0,6	3,96	Kicsi	1,1	4	1,2	5.346
P31	3	1.500	UDP	0,6	3,96	Kicsi	1,1	4	1,2	5.346

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti 35669/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott tárolóban található 2,67 m² alapterületű, P10. megjelölésű és a 2,57 m² alapterületű, P11. megjelölésű tárolórekesz **magánszemély**, a 3,96 m² alapterületű, P24., P25., P30. és P31. megjelölésű tárolórekeszek **magánszemély** részére történő bérbeadásához raktározási tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – tárolórekeszenként 5.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj- és a tárolórekeszre eső közös költség megfizetésének kötelezettségével.

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16

[Signature]

1

II. A döntés pénzügyi hatása

A tárgyi helyiségek 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 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:

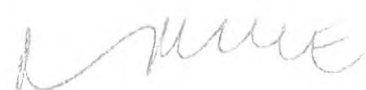
„(4) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen 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 46. §-a és a 33. § (1) bekezdése alapján a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.



I. HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (X. 14.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti tároló P10. megjelölésű tárolórekesze
bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti 35669/0/A/19 helyrajzi számon
nyilvántartott tárolóban található **2,67 m²** alapterületű, **P10.** megjelölésű tárolórekesz bérbeadásához
magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével –
raktározás céljára, **5.400 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 6.858 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és
különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék
megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi
elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

II. HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (X. 14.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti tároló P11. megjelölésű tárolórekesze
bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti 35669/0/A/19 helyrajzi számon
nyilvántartott tárolóban található **2,57 m²** alapterületű, **P11.** megjelölésű tárolórekesz bérbeadásához
magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével –
raktározás céljára, **5.400 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 6.858 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és
különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék
megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi
elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

III. HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (X. 14.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti tároló P24. megjelölésű tárolórekesze
bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti 35669/0/A/19 helyrajzi számon
nyilvántartott tárolóban található **3,96 m²** alapterületű, **P24.** megjelölésű tárolórekesz bérbeadásához
magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározás
céljára, **5.400 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 6.858 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási
díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az



egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérelő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

IV. HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (X. 14.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti tároló P25. megjelölésű tárolórekesze
bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti 35669/0/A/19 helyrajzi számon
nyilvántartott tárolóban található 3,96 m² alapterületű, P25. megjelölésű tárolórekesz bérbeadásához**

**magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározás
céljára, 5.400 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 6.858 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és költszolgáltatási
díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és
az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérelő általi elkészítésének
kötelezettsége mellett.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

V. HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (X. 14.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti tároló P30. megjelölésű tárolórekesze
bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti 35669/0/A/19 helyrajzi számon
nyilvántartott tárolóban található 3,96 m² alapterületű, P30. megjelölésű tárolórekesz bérbeadásához**

**magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározás
céljára, 5.400 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 6.858 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és költszolgáltatási
díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az
egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérelő általi elkészítésének
kötelezettsége mellett.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

VI. HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (X. 14.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti tároló P31. megjelölésű tárolórekesze
bérbeadásáról**



A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23.** szám alatti **35669/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott tárolóban található **3,96 m²** alapterületű, **P31.** megjelölésű tárolórekesz bérbeadásához

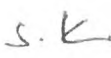
magánszemély részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározás céljára, **5.400 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 6.858 Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

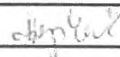
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. október 8.

Sátly Balázs 
alpolgármester

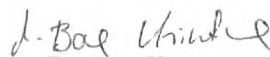
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEMIGÉNYEL: 

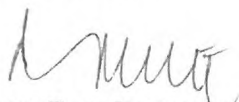
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ


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 képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Vajdahunyad u. 23 Pi. TÁR/2
Helyrajzi szám:	35669/A/19
Bérlemény típusa:	Tároló
Az ingatlanhasználó neve:	Üres
Dátum:	2025.10.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	111
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:	jó
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UDP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A pincében elzárt tárolók találhatóak.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága: kifogástalan

Rendszeres takarítás történik: Igen

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

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: -

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

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

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: -

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: Üres

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly



Merena Attila