

VH/1-15/2025

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. október 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. 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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	Szám:
2025 OKT 22.	02/284-9/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
	Előzmény:

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, Víg utca 22. szám alatti 34929/1/A/8 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 45 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 14.040,- Ft/hó. A helyiség 2018. szeptember 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént - érdeklődés nem volt rá, így pályázat kiírására nem került sor. Felmerült az önkormányzati feladatokkal és célokkal összefüggő hasznosítás lehetősége is, azonban a műszaki állapotára tekintettel végül nem került kiválasztásra arra a konstrukcióra.

A ráccsal védett faajtó cserélendő. Határoló falakon repedések nincsenek, viszont korábbi beázások nyomai látszanak. A helyiségben található gázkazán bontandó miután nincs a helyiségben gázmérő berendezés. A helyiségben nincs vízvételi lehetőség, de a helyiségen áthaladó vízvezetékől szabványosan leágaztatható. A pincében lévő csatornahálózatra a megfelelő engedélyek beszerzése után csatlakoztatható a kiépítendő rendszer. A helyiségből lépcsőn közelíthető meg a pincei bérlemény. A pincei helyiségben kb. 5-6 m³ lom található, valamint egy használaton kívüli kazán. A pince átnyitott a ház alagsorával. A földszinti helyiségben található villanyóra, de a kiépített elektromos hálózat jelenleg nem működik, szabványosítás szükséges.

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 ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1500	UDH	1	45	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	47.250

Báder Róbert egyéni vállalkozó (székhely: 1151 Budapest, Kossuth utca 59. 4. emelet 8. ajtó; adószám: 91149925-1-42; nyilvántartási szám: 60555458) 2025. szeptember 5. napján kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiség bérbevételére **iroda, raktározás** céljára. A helyiséget határozatlan időre szeretné bérelni és **47.500 Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díj ajánlatot tett. Szeretné a helyiséget mielőbb bérbe venni, Bérlőként vállalja a Társasházi rész lefalazását és a közművek rendbehozatalát, ugyanakkor szeretné kérni, hogy a felmérés / tervezetés idejére (kb. 4 hónapig) kerüljön bérleti díj mentesség jóváhagyásra részére, így a díjfizetés kezdete 2026. március 1 napja legyen.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. szám alatti 34929/1/A/8 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 45 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Báder Róbert** egyéni vállalkozó részére **határozatlan** időre - 30 napos felmondási idő kikötésével - **iroda, raktározás** tevékenység céljára, nettó **47.500,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 60.325,- Ft összegű bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen és javasolom a hozzájárulás megadását ahhoz is, hogy a díjfizetés kezdőnapja 2026. március 1. napja legyen, oly módon, hogy amennyiben

ÉRKEZETT

2025 OKT 22.

17⁴⁰

[Handwritten signature]

6 hónapon belül felmondásra kerül a bérleti szerződés és a helyiségben nem kerül sor érdemi felújításra, akkor ezen 4 havi bérleti díj összege számlázásra kerül és az általa megfizetendő.

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 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 „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 ruhazza 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 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: „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 15. § (1) bekezdése alapján :A bérbeadó szervezet az alábbi esetekben a bérleti díj fizetési kötelezettséget a bérlő kérelmére felfüggesztheti arra az időtartamra – de legfeljebb 12 hónapra –, amíg az említett akadály fennáll:

- a) a vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését gátolja,
- b) ha az Önkormányzat megbízásából a helyiségben végzett átalakítási vagy felújítási munka miatt a helyiség vagy annak egy része nem használható,
- c) ha a helyiség (helyiségcsoport) egy része a bérbeadó érdekkörében felmerült okból használhatatlan.

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 üléseinek 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. (X. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. szám alatti 34929/1/A/8 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 45 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Báder Róbert** egyéni vállalkozó (székhely: 1151 Budapest, Kossuth utca 59. 4. emelet 8. ajtó; adószám: 91149925-1-42; nyilvántartási szám: 60555458) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **iroda, raktározás** tevékenység céljára, **nettó 47.500,- Ft + ÁFA** bérleti díjon, valamint 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;
- 2.) **hozzájárul**, hogy a bérleti szerződés megkötése esetén a bérleti díj fizetésének kezdete 2026. március 1. napja legyen azzal a feltétellel, hogy amennyiben 6 hónapon belül felmondásra kerül a bérleti szerződés és a helyiségben nem kerül sor érdemi felújításra, akkor ezen 4 havi bérleti díj összege számlázásra kerül és az a bérlő által fizetendő.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 28.

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

Budapest, 2025. október 22.


Sátyl Balázs
alpolgármester

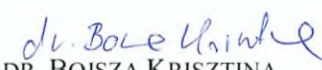
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

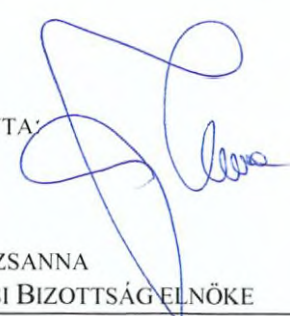
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

MŰSZAKI FELMÉRÉS

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Tervszerű az ellenőrzés?:	TSZ
Helyszín (ingatlan címe):	Víg u. 22 Fsz. ÜZ/5
Helyrajzi szám:	34929/1/A/8
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / használó neve:	Üres
Dátum:	2025.08.21

Általános megjegyzések: Műszaki bejárás

AZ INGATLAN ADATAI

Lakás / helyiség mérete (nm):	45
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:	felújítandó
Felvonó (az épületben)	Nem
Kaputelefon	Nem
A bérlemény rendelkezik-e kéménnyel	Igen
Lom mértéke (m ³)	5-6
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

Kéménnyel kapcsolatos megjegyzések: Béleletlen

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
------------	-----------	------------------	-----------------

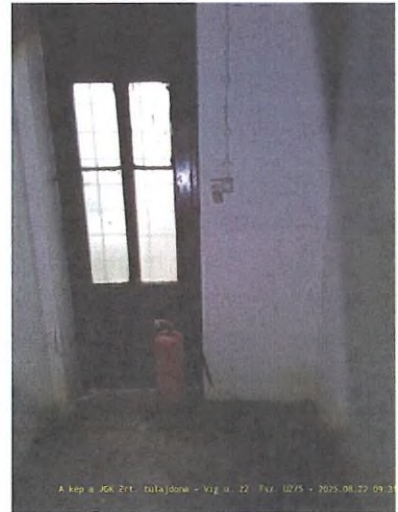


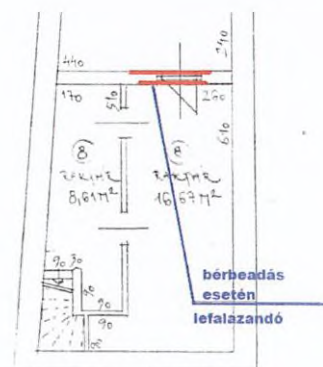
BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

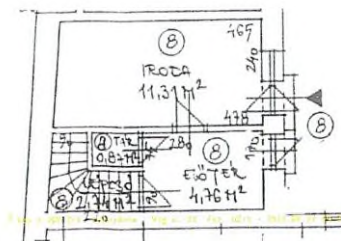
A lakásban kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik?	Nem	
A bérleményben földem megerősítés található-e?	Nem	
A bérlemény mennyezetén/oldalfalain további szerkezeti vizsgálatot igénylő repedések találhatóak-e?	Nem	
A bérleményben álmennyezet található-e?	Nem	
A bérleményben vizesedés felfedezhető-e?	Igen	nem
A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?	Nem	

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A ráccsal védett faajtó cserélendő. Határoló falakon repedések nincsenek, viszont korábbi beázások nyomai látszanak. A helyiségben található gázkazán bontandó miután nincs a helyiségben gázmérő berendezés. A helyiségben nincs vízvételi lehetőség, de a helyiségen áthaladó vízvezetékéből szabványosan leágaztatható. A pincében lévő csatorna hálózatra a megfelelő engedélyek beszerzése után csatlakoztatható a kiépítendő rendszer. A helyiségből lépcsőn közelíthető meg a pincei bérlemény. A pincei helyiségben kb 5-6m³ lom található valamint egy használaton kívüli kazán. A pince átnyitott a ház alagsorával. A földszinti helyiségben található villanyóra, de a kiépített elektromos hálózat nem működik.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900899722	56735	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

Handwritten signature in blue ink.

A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

KÖZMŰ	ÁLLAPOTA	BEAVATKOZÁST IGÉNYEL	FELÚJÍTÁSI FELADATOK	
			RÉSZLETEZÉSE	BECSÜLT KÖLTSÉGE (e. FT)
Elektromos hálózat	Felülvizsgálandó	Nem	Az elektromos hálózat felülvizsgálata ajánlott	100
Gázvezetékrendszer		Nem		
Csatornarendszer		Nem		
Vízvezetékrendszer		Nem		

KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

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



11

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly



-