

447/1 - 124/2025

5

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. november 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út. 58. szám alatti épület homlokzatának bérbeadására óriásplakát elhelyezés céljára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet: kérelem és látványterv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	Szám:
2025 NOV 05	02/2025/202
Melléklet:	Előzmény:
Ügyintéző: Tóth	

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 100%-os tulajdonát képezi 2022. április 29. napjától a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti** (hrsz.: 36338) lakóépület. Az épületben összesen 30db albetét található, amelyből 26db lakás, 4db helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi épület nem esik HVT területre.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodájának munkatársai által megállapítást nyert, hogy ezen épület homlokzatán a Corvin Plaza Bevásárlóközpontot népszerűsítő óriásplakát van felfüggesztve. Az óriásplakát felfüggesztésére vonatkozó megállapodás/bérleti szerződés a JGK Zrt. nyilvántartásában nem található. A plakát kihelyezésére vonatkozó megállapodást a korábbi tulajdonostárs kötötte a plakát tulajdonosával.

A JGK Zrt. a Corvin Plaza üzemeltetőjét tájékoztatta és felhívta figyelmét, hogy a 2022. április 29. napjától a használati díjat a használó az Önkormányzat felé köteles megfizetni, valamint felkérte nyilatkozattételre a céget, hogy a továbbiakban fenntartják-e az óriásplakátot, valamint jelzésre került az is, hogy amennyiben igen, úgy Településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

A Corvin Pláza üzemeltetője a használati díjat visszamenőlegesen megfizette, és 2024. február 9. napján a **GSZ-Monument Kft.** (székhelye: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószáma: 26769978-2-42, cégjegyzékszáma: 01-09-343869) bérbevételi kérelmet nyújtott be az óriásplakát épületen történő felfüggesztésének folytatása céljából.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 197/2024. (III. 20.) számú határozatában úgy döntött, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti** (hrsz.: 36338) lakóépület homlokzatának bérbeadásához, ugyanakkor a 198/2024. (III. 20.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem zárkozik el annak későbbiekben történő esetleges bérbeadásától. Az elutasítás indoka a bérleti díj (alacsony) összege volt. A Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat (a továbbiakban: Határozat) 6. pontja alapján az egyéb dologbérlet fizetendő bérleti díja óriásplakát esetén nettó 50.000 Ft/hó + ÁFA, ennek módosítására azóta sem került sor.

A plakát eltávolítására azóta nem került sor, azonban a cég a használati díjat fizeti, 2025. szeptember 30. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést nevükön a JGK Zrt. nem tart nyilván.

A GSZ-Monument Kft. 2025. szeptember 25. napján ismét jelezte bérbevételi igényét határozott időre (2027.04.30-ig) az óriásplakát épületen történő elhelyezése miatt. Kérelmében foglaltak szerint az engedélyeztetési eljárás, valamint a tábla felújítási költsége több millió forintos nagyságrendet képvisel. Természetesen nyitottak ezen költségek finanszírozására amennyiben a felület további bérlésének lehetősége egyértelműen biztosított számukra. A jelenlegi táblát szeretnék felújítani, látványtervet csatoltak.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járjon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti** (hrsz.: 36338) lakóépület homlokzatának bérbeadásához óriásplakát elhelyezésének céljára határozott időre – 2027.04.30. napjáig – az ajánlott nettó 60.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben, az esetleges világítás

ÉRKEZETT
16.50
2025 NOV 05.

1

működéshez szükséges közüzemi díj(ak) megfizetésének, a településképi hozzájárulás elkészítésének és minden egyéb engedélyeztetési eljárás lebonyolításának kötelezettségével.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeadás kapcsán az Önkormányzat bevételekhez jut.

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 1.1.3. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet 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 üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/201. (XI. 07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján „A képviselő-testület a jelen rendeletben foglalt bérbeadási hatásköröket e rendeletben meghatározottak szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.”

AKépviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 6. pontja alapján az egyéb dologbérlet fizetendő bérleti díja óriásplakát esetén 50.000 Ft/hó + ÁFA.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése alapján bérleményt versenyeztetés nélkül bérbe lehet adni.

A Rendelet 13. § alapján:

“13. § (1) Új bérbeadás esetén a bérlemény bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni.

(2) Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a bérlemény bérleti díjának mértékét a képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni.

(3) Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó bérlemény esetében a bérleti díj legalacsonyabb összegét a pályázati felhívásban meg kell jelölni.

(4) Amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a bérleti díjakról szóló képviselő-testületi határozatban foglaltaktól való eltérésről.

(5) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs hátraléka, és a bérleményt megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék összegének mérsékléséről és elengedéséről.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján *a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.* Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján *a bizottság ülése nyilvános.* Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján *a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.*

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

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. (XI. 11.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Üllői út. 58. szám alatti épület homlokzatán
óriásplakát elhelyezéséhez

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti (hrs.: 36338) lakóépület homlokzatának bérbeadásához 1 db (a kérelemben benyújtott méretű) óriásplakát elhelyezésének céljára, határozott időre – 2027.04.30. napjáig – az ajánlott nettó **60.000 Ft/hó + ÁFA** azaz bruttó 76.200 Ft/hó bérleti díj összegén, az esetleges világítás működéshez szükséges közüzemi díj(ak) megfizetésének, a településképi hozzájárulás elkészítésének és minden egyéb engedélyeztetési eljárás lebonyolításának és 3 havi bruttó bérleti díj (azaz 228.600 Ft) összegének megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettségével.

A bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő köteles az épület falfelületét eredeti állapotára helyreállítani.

2. a bérleti szerződés aláírásának feltétele a településképi hozzájárulásra vonatkozó határozat benyújtása.

3. közjegyzői okiratot a homlokzat bérbevételének okán nem szükséges elkészíttetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. november 11.

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

Budapest, 2025. november 4.


Sátyi 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:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

Üllői út 58. Tábla bérlet

Innen:

Dátum 2025. 09. 25., Cs, 15:59

Eddig: Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>

Másolatot kap >

 1 melléklet (360 KB)

PARKOLO TABLA latvany.jpg;

Kedves Andrea!

Először is szeretnénk megköszönni eddigi türelmüket az Üllői út 58. szám alatti Parkolóba irányító tábla bérletével kapcsolatban. Ahogy azt a korábbiakban is jeleztük Önök felé, Társaságunk tovább bérelné a területet amennyiben lehetőség van rá, azonban ismételten szeretnék Önöktől kérni egy aktuális állásfoglalást a táblahely további bérletével kapcsolatban.

Sajnos eddig minden válaszlevelükben ugyanazt a visszajelzést kaptuk, miszerint nem járulnak hozzá a további bérlethez, azonban nem is zárkoznak el tőle. Ahhoz azonban, hogy tárgyalni tudjunk, le kell folytatnunk a településképi eljárást és komplett tervdokumentációt kérnek Társaságunktól, azonban az engedélyeztetési eljárás, valamint a tábla felújítási költsége, több millió forintos nagyságrendet képvisel. Természetesen nyitottak vagyunk ezen költségek finanszírozására, amennyiben a terület további bérletének lehetősége egyértelműen biztosított számunkra. A jelenlegi táblát szeretnénk felújítani, csatoltan küldöm a látványtervet.

Tisztelettel kérem, hogy szíveskedjenek egyértelmű visszajelzést adni a fentiekkel kapcsolatban.

A bérleti szerződésünk lejárt 2022.04.22.-én. Társaságunk tudomásom szerint azóta folyamatosan havi rendszerességgel 50.000 Forint +Áfa bérleti díjat fizet, csak sajnos bérleti szerződés hiányában. Ismételten kérem segítsék a munkánkat abban, hogy meghatározzák a jövőbeni együttműködésünk keret feltételeit, melynek mentén, tudjuk indítani a szükséges engedélyeztetési folyamatokat.

Ahogy korábban is írtam, ajánlatunk a következő lenne a tábla bérleti kondícióira vonatkozóan:

Bérleti díj: 60.000 Forint+Áfa

Bérleti szerződés időtartama: 5 év

A szerződést visszamenőlegesen kötnénk meg, azaz 2022.04.23-2027.04.30-ig szólna. Az emelt bérleti díjat, megállapodás függvényében 2026.01.01.től fizetnénk.

Előre is köszönöm a megértést és az együttműködést és várjuk válaszukat.

Üdvözlettel,

Bevásárlóközpont Igazgató

CORVIN PLAZA, ÚJBUDA CENTER, CSEPEL PLAZA

1083 Budapest, Futó u.37.

T: +36 1 799 2440

M: +

E

 4



NYOMTATÁS ELŐTT GONDOLJON A KÖRNYEZETRE!

Indotek Group, illetve Indotek csoport nem meghatározott jogalany(ok) hivatalos elnevezését jelenti (nem minősül a Számviteli törvény (2000. évi C. tv.), a Polgári Törvény2440könyvről szóló törvény (2013. évi V. tv.), Az adózás rendjéről szóló törvény (2003. évi XCII. tv.) értelmében Vállalatcsoportnak), hanem egy gyűjtőnév, amely kizárólag marketing kifejezésként értelmezendő. A csoporthoz tartozó gazdasági társaságok, ingatlan alapok, alapítványok önálló jogi személyiséggel rendelkező jogalanyok. Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett – üzleti titkot tartalmazó – információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzetteknek szól. A magántitok védelme kiterjed különösen a levéltitok, a hivatásbeli titok és az üzleti titok oltalmára. A magántitok megsértését jelenti különösen a magántitok jogosulatlan megszerzése és felhasználása, nyilvánosságra hozatala vagy illetéktelen személlyel való közlése.

Amennyiben ezt a levelet sérülten kapja meg vagy nem Ön annak valós címzettje, kérjük, haladéktalanul tájékoztassa erről a feladót (e-mailcím: indotek@indotek.hu, tel: 06-1-688-1700, fax: 06-1-688-1701) és a levelet törölje rendszeréből. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tilos. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál. Az Indotek Group és a csoporthoz tartozó bármely cég nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között. Az elektronikus levél tartalma nem feltétlenül tükrözi az Indotek Group, vagy az Indotek csoport bármely tagjának hivatalos álláspontját az ügyben.

BEFORE PRINTING THINK ABOUT ENVIRONMENTAL RESPONSIBILITY.

Indotek Group is a group of companies created only for marketing purposes and each company is a separate legal entity. (It shall not be interpreted as being a „Group” (of companies) under the effect of the Hungarian Act of Accounting, the Hungarian Civil Code, the Hungarian Act: of Taxation Procedures).

This e-mail may contain confidential and/or privileged information – containing business secrets – and should only be read by those persons to whom it is addressed. The right to the protection of privacy shall, in particular, cover the confidentiality of correspondence protection, professional secrecy and commercial secrecy. Invasion of privacy shall, in particular, cover the unauthorized access to and use of private secrets, including publication and disclosure to unauthorized persons.

If you are not the intended recipient, or have received this e-mail in error, please notify the sender (via e-mail: indotek@indotek.hu, phone: +36-1-688-1700, fax: +36-688-1701) immediately and erase this e-mail from your system. Any form of copying, dissemination, disclosure, modification, distribution and/or publication of this e-mail message without preliminary permission is strictly prohibited. Electronic correspondence is primarily for information purposes. Indotek Group or any of the Indotek Group's companies neither makes nor accepts legally binding statements exclusively via e-mail unless otherwise agreed by the interested parties. The content of the electronic e-mail message shall not represent the official position of Indotek Group (or any of the Indotek Group's companies) concerning the given case.

jelenlegi:



látványterv:



1. kive