

Érkezett: 2025 DEC 03.	Szám: 02/322-6/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Emma Rith
	Előzmény: EK

VE2 2/2/2025

6.



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. december 11.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat 2026. évi helyiséggazdálkodási terv elfogadására

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

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA VEZÉRIGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL *igényel*

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

X

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

X

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezik

-

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság és a Társadalmi Ügyek Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) jelentős ingatlanvagyonnal rendelkezik: 3825 lakás, 1417 helyiség, 29 telek, és számos egyéb intézményi célú ingatlan tulajdonosa. Ez a vagyon egyszerre lehetőség és teher: viszonylag széles mozgásteret biztosít az Önkormányzat számára a kerület fejlődésének befolyásolására, ugyanakkor az ingatlanállomány fenntartása állapotából és adottságaiból kifolyólag nagyon jelentős forrásokat igényel.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 161/2025. (VI. 26.) határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029 időszakra szóló közép- és hosszútávú felülvizsgált vagyongazdálkodási tervét. Ebben szerepel, hogy a helyiséggazdálkodás hatékony és átlátható működése érdekében – az éves lakásgazdálkodási tervhez hasonlóan – 2026-tól kezdődően éves helyiséggazdálkodási terv készül.

Az előterjesztés mellékletét képező 2026. évi helyiséggazdálkodási terv a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2026. évre tervezett helyiséggazdálkodással kapcsolatos

ÉRKEZETT

2025 DEC 03.

Dr. Bojsza Krisztina

ds

tevékenységét, annak konkrét elemeit mutatja be, a forgalomképes vagyon részét képező helyiségekre fókuszálva. A helyiséggazdálkodás alapvető célja – szemben az Önkormányzat lakáspolitikájával – a profitszerzés kell, hogy legyen. Ugyanakkor ezt a célkitűzést más szempontok is kiegészítik, hiszen a saját tulajdonú helyiségek fontos szerepet játszanak az Önkormányzat városfejlesztési céljainak előmozdításában, és – az ilyen típusú tevékenységet végző szervezetek támogatásán keresztül – kulturális és szociális törekvéseiben is. A helyiséggazdálkodás kihívása tehát e hármas célrendszerhez igazodó differenciált eszközök megteremtése és működtetése.

A 2026. évi feladatok a fenti célrendszer mentén kerültek megfogalmazásra. A helyiségállomány optimalizálása, a műszaki állapot alaposabb megismerése, a jogi rendezettség megteremtése, a kihasználtság növelése, a hasznosítás során az önkormányzati érdekek érvényesítése, valamint a bevételek növelése egyaránt fontos elemei a jövő évi feladatoknak. A tervben szereplő feladatok teljesülése esetén jelentősen mérséklődhetnek az önkormányzatra háruló terhek, ezzel párhuzamosan kis mértékben javulhat egyes helyiségek műszaki állapota is.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés közvetlen kötelezettségvállalással nem jár.

III. Jogszabályi környezet

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése alapján:

„(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadályozza a vagyon értékváltozása.”

Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése alapján:

„(1) A helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mót看v.) 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján [a kerületi önkormányzat feladata különösen] a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 45. § b) pontja szerint a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen: véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést, ennek

 2

JA

megfelelően javasolt, hogy a Társadalmi Ügyek Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezze az előterjesztést.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Melléklet: Józsefváros 2026. évi helyiséggazdálkodási terve

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (... ..) számú határozata

Józsefváros 2026. évi helyiséggazdálkodási tervéről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja Józsefváros 2026. évi helyiséggazdálkodási tervét.

Felelős: polgármester

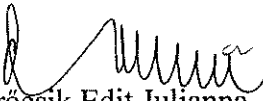
Határidő: 2025. december 11.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. december 3.


Sátyl Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:


dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző

 3



Józsefváros 2026. évi helyiséggazdálkodási terve

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Képviselő-testületi ülés: 2025. december 11.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a/2025 (XII. 11.) határozatával fogadta el.

Tartalom

1	Vezetői összefoglaló	3
2	A helyiséggazdálkodás szabályozásának jogi háttere	4
3	Önkormányzati helyiségállomány általános ismertetése	5
3.1	A helyiségállomány összetétele	5
3.2	A helyiségállomány műszaki állapota	7
3.3	Jogi rendezettség	7
4	A helyiséggazdálkodás bevételeinek időarányos alakulása	8
5	2026. évi helyiséggazdálkodási feladatok	9
5.1	Gazdasági szempontok érvényesítése	10
5.1.1	A bérleti szerződések felülvizsgálata	10
5.1.2	Bérbeszámítás gyakorlatának módosítása	10
5.1.3	Kintlévőség behajtásának javítása	11
5.2	Műszaki szempontok érvényesítése	12
5.2.1	Üres helyiségek állapotának ellenőrzése	12
5.2.2	Bérleményellenőrzés	12
5.2.3	Bérlemények visszavétele	13
5.2.4	Társasházakat érintő kötelezettségek	13
6	2026 évben tervezett helyiségpályázatok	14
6.1	Ütemezés	14
6.2	Rövidtávú bérbeadások	16
6.3	Kedvezményes körben hirdetett helyiségek	16
6.4	Nyitva! Fesztivál	16
6.5	Marketing feladatok erősítése	17
7	Helyiségek tervezett értékesítése	18
8	Bérleti díjak felülvizsgálata	19

1 Vezetői összefoglaló

A 2022. májusában elfogadott, Józsefváros 2022-től 2029-ig szóló közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének 2025. évi felülvizsgálatában szerepel, hogy a helyiséggazdálkodás hatékony és átlátható működése érdekében – az éves lakásgazdálkodási tervhez hasonlóan – 2026-tól kezdődően éves helyiséggazdálkodási tervet készít.

Jelen Helyiséggazdálkodási tervben a JGK Zrt. 2026. évre tervezett tevékenységét, annak konkrét elemeit kívánjuk bemutatni, kizárólag a forgalomképes vagyon részét képező helyiségekre fókuszálva. A tervezett intézkedések jobb értelmezéséhez elengedhetetlen a jelenlegi állapot bemutatása, így az első fejezetben a helyiségállomány összetételét, valamint lényeges jellemzőit mutatjuk be. Az idei évre bemutatott adatok jellemzően a 2025. szeptember 30-i állapotot tükrözik. Ahol ettől eltérő időpontra vonatkozó adatokat használtunk, ott azt külön jeleztük.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány a mostani állapotában egyszerre jelent lehetőséget és terhet is. Egyrészt az állomány összetétele és műszaki állapota megnehezíti a hasznosítást, továbbá éves szinten is komoly kiadást jelent az Önkormányzat számára. Ugyanakkor a jól szervezett, tudatos helyiséggazdálkodás lehetőséget is teremt arra, hogy az Önkormányzat a bérbeadáson keresztül hosszú távon is stabil bevételhez jusson és befolyásolja, hogy milyen tevékenységet végző bérlők jelenjenek meg egy adott helyiségben vagy környéken (pl. vendéglátás, közösségi tér, kulturális helyszín).

A helyiséggazdálkodás alapvető célja – a profitszerzésen túlmutatóan – a helyiségek értékének hosszú távú maximalizálása. A bérbeadható helyiségek az Önkormányzat vagyonának fontos elemei, melyek esetében kiemelt hangsúlyt kell kapnia a hosszú távú értékmegőrzésnek, a hasznosítható állapot fenntartásának. Ezt a célkitűzést azonban más szempontok is kiegészítik, hiszen a saját tulajdonú helyiségek fontos szerepet játszanak az Önkormányzat városfejlesztési céljainak előmozdításában, és – az ilyen típusú tevékenységet végző szervezetek támogatásán keresztül – kulturális és szociális törekvéseiben is. A helyiséggazdálkodás kihívása tehát e hármas célrendszerhez igazodó differenciált eszközök megteremtése és működtetése.

A 2026. évi feladatok a fenti célrendszer mentén kerültek megfogalmazásra. A helyiségállomány optimalizálása, a műszaki állapot alaposabb megismerése, a jogi rendezettség megteremtése, a kihasználtság növelése, a hasznosítás során az önkormányzati érdekek érvényesítése, valamint a bevételek növelése egyaránt fontos elemei a jövő évi feladatoknak. A tervben szereplő feladatok teljesülése esetén jelentősen mérséklődhetnek az önkormányzatra háruló terhek, ezzel párhuzamosan kis mértékben javulhat egyes helyiségek műszaki állapota is.

2 A helyiséggazdálkodás szabályozásának jogi háttere

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie.

Az Nvtv. alapján a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy forgalomképes vagyon lehet. A törzsvagyon a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgáló vagyonelemek összessége, amely forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyonelemekből áll. A forgalomképtelen vagyonelemek közé tartoznak többek között a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Ebbe a körbe tartoznak például az intézmények használatában lévő épületek, helyiségek. Az forgalomképes vagyon az önkormányzati vagyon azon része, amely nem tartozik a törzsvagyonba.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15/A. § (1) – (3) bekezdése is kimondja, hogy a vagyongazdálkodás rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készíteni. A középtávú vagyongazdálkodási terv legalább három, a hosszú távú vagyongazdálkodási terv legalább öt évre készül, melyeket a Képviselő-testület hagy jóvá.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 161/2025. (VI. 26.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálatát, melynek 4. fejezetében az átlátható működésre vonatkozóan a JGK Zrt. vállalta, hogy a helyiséggazdálkodás hatékony és átlátható működésének érdekében – az éves lakásgazdálkodási tervhez hasonlóan – 2026-tól éves helyiséggazdálkodási tervet készít.

Az önkormányzati helyiséggazdálkodás feltételeit a vagyonrendeleten túl az alábbi kerületi jogszabályok szabályozzák:

- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsibeállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 15/2023. (II. 23.) normatív határozat
- az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) normatív határozat.

3 Önkormányzati helyiségállomány általános ismertetése

3.1 A helyiségállomány összetétele

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1.353 helyiség található, amelyek közül 1.248 a forgalomképes vagyon része. A fennmaradó 105 helyiséget önkormányzati és állami intézmények, illetve önkormányzati cégek használik, így ezek a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartoznak. A koncepció ezen fejezetében kizárólag a forgalomképes vagyon részét képező, üzleti célra hasznosítható helyiségekkel foglalkozunk.

Míg az önkormányzati tulajdonú lakások nagyobb része önkormányzati bérházban található, addig a helyiségeink többsége (mintegy 83%-a) társasházban helyezkedik el. Az önkormányzati helyiségek száma csökken, a vagyonterv felülvizsgálat óta mintegy 64 darabbal lett kevesebb az állomány a társasházi helyiség értékesítések, csatolások¹ és a bérházértékesítés (Bauer Sándor utca 13. – 5 helyiség) miatt.

	Utcai helyiség		Utcai pince		Udvari helyiség		Udvari pince		Emeleti helyiség		n.a.		Összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
Jó	162	32%	11	3%	11	7%	4	2%	7	12%	1	13%	196	16%
Közepes	190	38%	66	20%	53	33%	24	13%	12	21%	6	74%	351	28%
Rossz	148	29%	249	75%	94	59%	143	76%	36	62%	1	13%	671	54%
n.a.	3	1%	7	2%	1	1%	16	9%	3	5%	0	0%	30	2%
Összesen	503	100%	333	100%	159	100%	187	100%	58	100%	8	100%	1248	100%

Az önkormányzati helyiségek többsége, megközelítőleg a teljes állomány 83%-a társasházban helyezkedik el, a fennmaradó helyiségek pedig önkormányzati bérházakban találhatók.

A 2025. évi helyiség értékesítéseknek köszönhetően – melyek jelentős számban tartalmaztak rossz állapotú, udvari vagy pincehelyiséget – a tavaly év végi 38%-os arányhoz képest valamelyest nőtt a klasszikus, utcai bejárattal rendelkező helyiségek aránya. Jelenleg a teljes helyiségállomány valamivel több, mint 40%-át teszi ki ez a helyiségtípus. Ezzel párhuzamosan – ugyancsak az elmúlt időszakban értékesített állomány összetételének köszönhetően – csökkent az utcáról vagy udvarról nyíló pincehelyiség aránya: a tavaly év végi 43%-ról 41,7%-ra mérséklődött ezen helyiségek portfólión belüli súlya. Ennek ellenére ez a helyiség összetétel továbbra is komoly kihívást jelent a gazdaságos működés megteremtése és a kihasználtság növelése szempontjából.

Az önkormányzati helyiségállomány másik, hasznosítást akadályozó sajátossága a helyiségek általános rossz állapota. A nyilvántartásunk alapján az összes helyiség több mint fele, 54%-a rossz állapotú. Az állapot nagy mértékben összefügg a helyiségek épületen belüli elhelyezkedésével. A pincehelyiségek általánosságban rosszabb állapotúak, mint a többi helyiségtípus: 75%-uk rossz állapotú, míg ez az arány mindössze 29% az utcai helyiségek között. Ez nagyrészt annak is betudható, hogy a társasházak is kevés

¹ Csatolás alatt értjük, amikor egymás mellett lévő helyiségeket funkcionálisan egy egységnek tekintünk. Csatolásként értelmezhető, amikor az egyik, önálló albetétként nyilvántartott helyiség csak és kizárólag egy másik albetétből közelíthető meg (ezeket hosszabb távon jogilag is rendezni szükséges, az ingatlannyilvántartási szempontból önálló egységnek nem tekinthető albetéteket össze kell vonni a kapcsolódó albetéttel), de csatolás jöhet létre olyan ingatlanoknál is, melyek adott esetben önállóan is hasznosíthatók lehetnek, de az egységek közötti fizikai kapcsolat (átjárhatóság) miatt funkcionálisan mégis egybefüggő egészet alkotnak.

figyelmet és erőforrást fordítanak a sok esetben nehezen használható vagy hasznosítható pincék állagának megóvására.

Az előző helyzetképből is adódik, hogy az önkormányzati helyiségállományon belül több szegmens különíthető el, melyek hasznosítási lehetőségei eltérőek: habár az utcai helyiségek közel egyharmada rossz állapotú, ezek esetében a legtöbbször mégis reális esély mutatkozik a gazdaságos hasznosításra. Ezzel szemben a pincehelyiségek esetében a kedvezőtlen elhelyezkedés és a rossz állapot együttesen jelentősen korlátozza a hasznosítás lehetőségét, így e helyiségek hozzájárulása az önkormányzati célok eléréséhez erősen kérdéses.

A helyiségállomány kerületen belüli eloszlása is rendkívül egyenetlen. Az önkormányzati tulajdonú helyiségek közel 60%-a 3 negyedben található: a Magdolna-, Csarnok- és Palotanegyedben.

Övezet	db	%
Magdolna negyed	267	21%
Csarnok negyed	239	19%
Palotanegyed	239	19%
Corvin negyed	157	13%
Népszínház negyed	127	10%
Orczy negyed	110	9%
Losonci negyed	62	5%
Százados negyed	20	2%
Tisztviselőtelep	17	1%
Kerepesdűlő	6	0%
Ganz negyed	4	0%
Összesen	1248	100%

Bár az elmúlt években kis mértékben nőtt a helyiségek kihasználtsága, a forgalomképes állomány több, mint fele, összesen 639 helyiség továbbra is üres, nincs bérbe adva.

	Bérbeadott helyiség	Üres helyiség	Összesen
Helyiség (db)	609	639	1248
Helyiség (%)	49%	51%	100%

Nagy a különbség kihasználtság tekintetében az épületen belüli elhelyezkedés szerint – míg az utcai helyiségek megközelítőleg kétharmada hasznosított, addig az utcai pincék esetében ez az arány alig haladja meg a 20%-ot. A bérbeadott helyiségek nagyobb része határozatlan idejű szerződéssel van hasznosítva, kisebb részben pedig határozott idejű, vagy valamilyen feltétel bekövetkeztét is magában foglaló lejáratot tartalmazó bérleti szerződéssel.

Szerződés időtartama	db	%
Határozatlan idejű	415	68%
Határozott idejű	166	28%
Egyéb vagy 'n.a'	28	4%
Összesen	609	100%

3.2 A helyiségállomány műszaki állapota

Az elmúlt évtizedekben az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek karbantartására, a műszaki állapot javítására (vagy adott esetben az állagromlás megakadályozására) többnyire csak közvetett módon volt forrás allokálva (a bérlet az általuk elvégzett munkák költségét bérbeszámítással lelakhatták a bérleti díjból). Több esetben azonban a bérletkötők sem gondoskodtak a bérelt helyiségek szerződés szerinti karbantartásáról, azok műszaki állapotának fenntartásáról, illetve a jogszabályban előírt ellenőrzések elvégzéséről.

Az üresen álló helyiségek jelentős részénél gyakorlatilag teljesen elmaradt az állagmegóvás. Az elmaradt karbantartásoknak, állagmegóvó munkáknak köszönhetően több helyiség műszaki állapota mára kritikusra fordult. Van olyan önkormányzati tulajdonú önálló épületszárny, amelynek esetében már csak a bontás jelent reális megoldást az életveszélyes állapot megszüntetésére.

A műszaki állapot romlása mellett a helyiségek állapotának dokumentálása sem teljeskörű, illetve naprakész. Megbízható műszaki felmérések hiányában sok esetben – különösen az üresen álló helyiségeknél – a valós műszaki állapotról nem rendelkezünk pontos információval, csak szubjektív megítélésen alapuló véleményekkel. Különösen a vagyon- és életvédelmi szempontból hangsúlyos berendezések és rendszerek esetében kritikus ez a kérdés, mivel itt jellemzően szemrevételezéssel nem megállapítható hibákról (legfeljebb csak a becsült korukból kifolyólag elavult rendszerekről) beszélünk.

3.3 Jogi rendezettség

A műszaki állapoton túlmenően említést érdemel a helyiségállomány jogi rendezettsége is. A társasház alapítások során (főként a 1990-es évek tömeges alapításainak idején) az Önkormányzat arra törekedett, hogy minél több hasznosítható ingatlant hozzon létre. Ezek egy része bérleti szerződéssel hasznosított volt a társasház alapításakor, más része sem a lakóközösség, sem külső személyek által nem voltak hasznosítottak. Az így létrejött külön tulajdonú ingatlanok jellemzően a társasházak udvarairól, a közös tulajdonú pincerendszerből közelíthetők meg, illetve az épületek tetőterében helyezkednek el. Sok helyiség esetében elmondható, hogy nem felelnek meg az önálló ingatlan jogi feltételeinek, (pl. több olyan helyiség van az Önkormányzat tulajdonában, mely kizárólag csak másik albetétként közelíthető meg, nincs és nem is lehet bejáratot kialakítani közterület vagy társasházi közös terület felől, vagy nincs lehatárolva a társasházi közös területtől stb.) ugyanakkor mégis bekerültek a földhivatali nyilvántartásba és helyrajzi számmal nyilvántartott önálló albetétként léteznek azóta is.

Az így képződött helyiségállomány bérbeadás útján történő hasznosítása szinte lehetetlen, értékesítése nehézkes. Példaként, a tetőtérben elhelyezkedő, falakkal nem körül határolt „helyiség” önmagában nem hasznosítható, csak a társasház közreműködése és a tető megfelelő beépíthetősége esetén.

A folyamatos bérlemény-ellenőrzések és a nyilvántartást támogató informatikai rendszer fejlesztése lehetővé teszi ezek feltérképezését, és a tényleges állomány méretének meghatározását. Az eddig is tudható volt, hogy vannak olyan helyiségek, amelyek sosem voltak hasznosítva, de a tényleges okok nem minden esetben voltak megfelelően dokumentálva.

Az Önkormányzatot terheli a fent részletezett helyiségállomány tekintetében a társasházi törvényben foglalt közös költség fizetési kötelezettség, függetlenül attól, hogy az önálló helyiség ténylegesen nem létezik, vagy létezik, de nem hasznosítható. A közös költség mértéke a társasházzal kötött megállapodás alapján mérsékelhető, amennyiben a helyiségben nincs vízvételi lehetőség. Minden más megállapodás megkötését a társasház szervezeti-működési szabályzatában kell rögzíteni, amihez a tulajdonostársak 50 %-ot meghaladó hozzájárulása szükséges. A hozzájárulásoknál – bár ilyen rendelkezést a társasházi törvény nem tartalmaz – a tulajdonostársak 50 % feletti hozzájárulása indokolt, mert nem elegáns, ha

az Önkormányzat – esetenként kihasználva a magasabb tulajdoni hányadát – magának szavazza meg a szükséges rendelkezéseket.

Ezen helyiségek esetében egyszeri bérbeadási kísérletet követően az eladás lehet a megoldás, vagy ha van mellette önkormányzati tulajdonú ingatlan és azzal a hasznosítás eredményes lehet, az ingatlanok csatolása megoldáshoz vezethet. Ez utóbbi vizsgálata folyamatos, de kis mértékben hoznak megfelelő eredményt. A helyiség

- amennyiben magántulajdon mellett van, az felajánlható a szomszédos tulajdonos részére megvásárlásra a jogszabályi rendelkezések figyelembevételével.
- felajánlható a társasháznak megvásárlásra.
- értékesíthető versenyeztetési eljárás mellőzésével vagy versenyeztetési eljárás lefolytatásával.

A társasházak esetében nem várható tömeges igény a megvásárlásra a felmerülő költségek és a tulajdonostársakra terhelendő magasabb tulajdoni hányad miatt. Célzott megkeresés preferált az adott társasházak tulajdonközössége felé, leginkább így van esély ezen problémás ingatlanok helyzetének mielőbbi rendezésére.

4 A helyiséggazdálkodás bevételeinek időarányos alakulása

A helyiséggazdálkodási tevékenység 2025. 1-9 havi időarányos bevételei összességében jelentősen meghaladják a tervezett bevételek időarányos részét. Az év első 9 hónapjában a tervezett éves bevétel 83%-ban teljesült, amely leginkább a bevételek legnagyobb részét kitevő bérleti díjbevétel növekedésének köszönhető. Ez a növekedés a bérleti díjak inflációs kiigazítása mellett a hatékony bérbeadási tevékenységnek is köszönhető.

A közös költség és üzemeltetési költség bevétel ugyancsak nagy mértékben növekedett, mely mögött több tényező is állhat: a bérbeadási tevékenység hatékonysága mellett szerepet játszhat a társasházak határozatai miatt bekövetkezett közös költség növekedés is.

Az 1-9 havi időarányos bevételek alapján kijelenthető, hogy a helyiséggazdálkodás 2025. évre tervezett bevételei teljesülni fognak.

Bevétel jogcíme	2025. évi terv (módosított előirányzat, Ft)	2025. 1-9. havi tény (Ft)	Tény / Terv (%)
Helyiségbérleti és használati díjbevétel	764 800 000	634 963 437	83%
Helyiségbérleti és használati díjbevétel - ÁFA	206 496 000	171 417 369	83%
Helyiségbérbeadás + részletfizetés késedelmi kamatok	2 000 000	5 067 632	253%
Telek és egyéb dolog bérleti díjbevétel	33 000 000	23 013 124	70%
Telek és egyéb dolog bérleti díjbevétel - ÁFA	8 910 000	6 213 616	70%
Helyiség bérbeadás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés	7 000 000	5 946 070	85%
Helyiség bérbeadás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés - ÁFA	1 890 000	1 604 590	85%
Helyiség bérbeadás személyszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés	4 000 000	3 135 452	78%
Helyiség bérbeadás személyszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés - ÁFA	1 080 000	846 141	78%
Helyiség bérbeadás fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés	4 500 000	3 668 961	82%
Helyiség bérbeadás fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés - ÁFA	1 215 000	990 639	82%
Megtérült közjegyzői, végrehajtási díjak	1 000 000	1 315 864	132%
Szerződéskötési díj	1 000 000	0	0%
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség	8 000 000	3 752 712	47%
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség - ÁFA	2 160 000	1 013 233	47%
Bérleti díj közös költség + Bérleti díj üzemeltetési költség	50 000 000	49 564 919	99%
Bérleti díj közös költség + Bérleti díj üzemeltetési költség - ÁFA	13 500 000	13 382 606	99%
Összesen	1 110 551 000	925 896 365	83%

5 2026. évi helyiséggazdálkodási feladatok

A helyiséggazdálkodási tevékenységben egy átfogó szemléletváltást kívánunk megvalósítani. A helyiséggazdálkodás stratégiai fókuszába a rövid távú profitmaximalizálás helyett a hosszú távú értékmaksimalizálást kívánjuk helyezni. Egy ingatlan piaci értékét gazdasági, műszaki és jogi szempontok is meghatározzák, emiatt mindhárom szempont érvényesülésére a korábbiaknál nagyobb hangsúlyt kell fektetni:

- gazdasági szempontok: a bérbeadás során különösen a kiemelt ingatlanok esetében törekedni kell a legmegfelelőbb funkció megtalálására és a legmagasabb bérleti díj elérésére. A nagyobb értékű ingatlanok esetén a pályázat mellett az árveréses licit lehetőségének megteremtése is segíthet a magasabb ajánlatok elérésében.
- műszaki szempontrendszer: nagyobb figyelmet kell szentelni az üresen álló helyiségek műszaki állapotának megőrzésére/javítására, valamint a bérbeadott helyiségek esetében a bérlők karbantartással és állagmegóvással kapcsolatos kötelezettségeik teljesítésének ellenőrzésére.
- jogi szempontrendszer: a helyiségállomány kapcsán eddig megismert ingatlanjogi problémák kezelésére továbbra is nagy hangsúlyt kell fektetni, továbbá folytatni kell az ingatlannyilvántartási és a használati anomáliák feltárását és rendezését.

5.1 Gazdasági szempontok érvényesítése

5.1.1 A bérleti szerződések felülvizsgálata

A 2018 előtti bérbeadási gyakorlat alapján a helyiségek bérlői többnyire csak a bérleti díjat fizették, a társasházi közös költségek nem lettek rájuk továbbterhelve, azok megfizetése továbbra is az Önkormányzatra, mint tulajdonosra hárult. Ezen túlmenően az érintett szerződések nagy részénél a bérleti díjak éves indexálására sem került sor. Ez a gyakorlat azt eredményezte, hogy napjainkra több olyan bérbeadott helyisége is van az Önkormányzatnak, ahol a bérbeadásból származó eredmény negatív, mivel az Önkormányzat által fizetett társasházi közös költség mértéke magasabb, mint a bérleti díjból befolyó bevétel.

Teljesen nyilvánvaló, hogy ez a gyakorlat tovább nem folytatható. A hatályos szabályoknak megfelelő ingatlanhasznosítás nem csak az Önkormányzat érdeke, de elvárás azon bérlők részéről is, akik piaci feltételek mellett kötnek helyiségbérleti szerződést.

A bérleti szerződések felülvizsgálatára és módosítására az alábbi szempontok alapján kerül sor:

- társasházi közös költség: cél, hogy minden bérlő egységesen fizesse a bérlemény üzemeltetésével összefüggő minden költséget, így a társasházi közös költséget is.
- bérleti díjak kiigazítása a piaci díjszintre: ugyancsak az egységes gyakorlat megteremtése érdekében szükséges a piaci díjak szintjétől elmaradó bérleti díjak emelése.
- bérleti díjak értékállóságának biztosítása: ahol a szerződés nem rendelkezik a bérleti díjak indexálásáról (inflációs emeléséről), ott a következő naptári év kezdetétől be kell vezetni azt.

Azon bérlők esetében, amelyeknél a bérleti szerződés fenti feltételei közül egy vagy több nem teljesül, kezdeményezzük a bérleti szerződés módosítását. Az érintett bérlői kör feltérképezése megtörtént, a PTB 2026. januári jóváhagyása esetén azonnal elkezdjük a feladat végrehajtását az alábbi forgatókönyv szerint:

- Bérlők kiértékelése: 2026. február 15-ig
- Bérlői visszajelzések fogadása: 2026. március 31-ig
- Bérleti szerződések módosításának lezárása: 2026. május 31-ig
- Bérleti szerződés módosítások hatályba lépése: 2026. június 1-től

A bérleti szerződések felülvizsgálatának várható előnyei:

A szerződések felülvizsgálatával és a módosított feltételek rögzítésével az Önkormányzat havi szinten – optimális esetben – akár nettó 10 millió Ft-ot meghaladó többletbevételt is elérhet. Azonban jó eséllyel az érintett bérlői körből néhányan kedvezményes konstrukcióban fogják folytatni a bérleti jogviszonyt, amennyiben megfelelően alátámasztva tudják igazolni a kedvezményes jogosultságnak való megfelelést, valamint a TÜB is számukra kedvezően bírálja el majd a kérelmüket.

Számolunk azzal is, hogy többen nem fogják elfogadni az új szerződéses feltételeket és kezdeményezni fogják a bérleti szerződés megszüntetését. Ebben az esetben már az új kondíciókkal lehet meghirdetni a megüresedett helyiségeket. Mindezek mellett a szerződések felülvizsgálatával és szükséges módosításával teljesülhet, hogy a piaci alapú szerződések egységes elvek mentén, ugyanolyan feltételekkel legyenek minden bérlővel aláírva.

5.1.2 Bérbeszámítás gyakorlatának módosítása

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú Képviselő-testületi határozat lehetőséget biztosít a

bérlők számára, hogy a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése esetén a munkálatok költségeire bérbeszámítást kérjen. A határozat értelmében a bérlő által fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.

A bérbeszámítás jelenlegi gyakorlata nem veszi figyelembe, hogy a pályázat során a helyiség műszaki állapota is szerepet játszik a bérleti díj meghatározásánál. A bérbeadást követően a bérlő által elvégzett, de a bérbeszámítás révén közvetve az Önkormányzat által finanszírozott értéknövelő beruházás következtében a helyiség műszaki tartalma, így a számított bérleti díj is jelentősen módosulhat. Sok esetben előállhat az a helyzet, hogy az új műszaki tartalomnak megfelelően számított bérleti díj magasabb lenne, mint a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj (mely akár a pályázati felhívásban meghatározott minimum díj is lehet), így a bérlő alacsonyabb bérleti díjat fizet egy magasabb műszaki tartalmú helyiségért. Tény, hogy a bérlő finanszírozza a felújítást, így a finanszírozás költsége is a bérlőt terheli, ugyanakkor a bérleti időszak előrehaladtával a beruházás is amortizálódik, így végül az Önkormányzatnak kevesebb előnye származik a bérbeszámítási megállapodásból.

Megfontolásra javasolt a bérbeszámítás feltételeinek módosítása oly módon, hogy a bérlő által elvégzett felújítást követően előállt műszaki tartalom alapján legyen újraszámolva a bérleti díj, és amennyiben az magasabb, mint az eredetileg a bérlő által fizetett bérleti díj, akkor a szerződés kerüljön módosításra az új bérleti díjnak megfelelően. A módszertan részleteinek kidolgozása 2026. első félévben megtörténik és azt követően kerülhet sor a javaslat megvitatására, és elfogadása esetén a jelenlegi szabályozás módosítására.

A fentiekén túlmenően egyértelműbbé kívánjuk tenni a bérlők számára, hogy mely munkák elvégzését követően jogosultak bérbeszámításra. Az idei évben összeállításra került az a műszaki tartalom, amely lefedi azokat a feladatokat, melyek elvégzése hozzájárulhat az ingatlan értékének növeléséhez. Kizárólag ezeknek a – jellemzően a bérbeadó kötelezettségébe tartozó – feladatoknak a bérlő általi elvégzése képezheti a bérbeszámítási megállapodás tárgyát, és nem kerülhet sor olyan bérlői munkák megtérítésére, melyek kizárólag a bérlő feladatellátásához kapcsolódnak. Az idei évben bevezetésre került gyakorlatnak megfelelően csak kellően alátámasztott, részletes (mennyiségi, illetve anyag- és díjtételeket is bemutató) költségvetés alapján kerülhet sor az elbírálásra. A jövő évtől kezdődően a helyiségbérleti pályázatok kiírásakor is már közzétesszük ezeket a szempontokat, hogy a bérlők számára is egyértelműek legyenek a pályázat előtt a bérbeszámítási alapelvek.

5.1.3 Kintlévőség behajtásának javítása

A kintlévőség behajtása érdekében a JGK eredményes lépéseket tett az utóbbi években, de még így is jelentős – mintegy 440 millió forintos – kintlévőség állományt kell kezelni. A kintlévőség állományból 119 millió Ft követelés leírására tettünk javaslatot az idei évben, melynek egy része elévült (több, mint 10 évvel ezelőtt keletkezett, magánszemélyekkel szembeni követelés), másik része – a gazdasági társaság felszámolása miatt – behajthatatlannak minősül.

Hosszú távú célként fogalmazható meg a korábbi időszakból keletkezett kintlévőség csökkentése a folyamatban lévő jogi eljárások révén, a behajtás hatékonyságának növelése, valamint a nagymértékű hátralék felhalmozásának megakadályozása a felszólítások gyakoriságának növelésével, és – szükség esetén – a bérleti szerződés időben történő felmondásával. A bérbeadott helyiségek bérleményellenőrzési feladatainak átszervezésével a jövő évtől kezdődően a bérleményellenőrök is jelezni fogják a bérlők felé a tartozás fennállását a bérleményellenőrzések alkalmával.

A hatékonyság javítását szolgálja a Díjbeszedő Faktorház Zrt-vel 2025. júliusában aláírt szerződés is, mely alapján a víz- és csatornadíj hátralékkal rendelkező bérlők irányába tudunk nagyobb eredménnyel fellépni.

5.2 Műszaki szempontok érvényesítése

A helyiségek egyre romló műszaki állapotára való tekintettel a korábbiaknál nagyobb hangsúlyt kell fektetni a műszaki állapot fenntartására mind az üresen álló, mind a bérbeadott helyiségek esetében. A hosszú távon is megtartandó helyiségek esetében fontos lenne a műszaki állapot romlásának megakadályozása annak érdekében, hogy jövedelemtermelő képességüket megőrizzük.

5.2.1 Üres helyiségek állapotának ellenőrzése

Az üresen álló helyiségek esetében a jövőben is folyamatos ellenőrzésre kerül sor a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által. Ezek az ellenőrzések leginkább a bejutások biztosítására, az önkényes beköltözések kiszűrésére, illetve az esetleges károk feltárására és a kárrendezés elősegítésére irányulnak. Általánosságban elmondható, hogy a rendelkezésre álló szűkös erőforrások miatt évente egy alkalomnál gyakrabban nem kerül sor egy helyiség ellenőrzésére. Kivételt képeznek azok a kevésbé rossz állapotú helyiségek, melyek bérbeadására reális esély mutatkozik.

A bérbeadás előtti műszaki állapotfelmérést az idei évtől kezdődően a JGK Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda fogja össze, szükség esetén más területek munkatársainak, illetve külső szakértők bevonásával. A jövő évtől kezdődően a bérbeadásra irányuló pályázati kiírás előtt minden esetben megvizsgáljuk az elektromos és gépészeti rendszerek állapotát és ahol lehetőség van rá, megbecsüljük a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot eléréséhez szükséges költségeket. Nagyobb erőfeszítést kívánunk tenni annak érdekében, hogy élet- és vagyonvédelmi szempontból kritikus hibákkal rendelkező helyiségek ne kerülhessenek birtokba adásra.

Azon helyiségek esetében, ahol a szemrevételezés alapján statikai probléma gyanúja áll fenn, statikus szakértővel nézetjük meg az érintett területet, és írásos szakvéleményt kérünk az elváltozás mértékéről és a helyreállítás lehetőségeiről. Indokolt esetben a társasház közös képviselője is bevonásra kerül a helyreállítással kapcsolatos feladatok egyeztetésébe.

5.2.2 Bérleményellenőrzés

2026. január elejétől szervezeti átalakítás következtében a bérbeadott helyiségek ellenőrzésével kapcsolatos feladatok a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájától a Helyiséggazdálkodási Irodához kerülnek. Az átszervezés célja, hogy a helyiséggazdálkodási folyamathoz szorosan kapcsolódó tevékenység a gyakorlatban jobban tudja érvényesíteni a bérlőkkel szembeni elvárásokat, ezáltal hatékonyabban járuljon hozzá a helyiséggazdálkodási célok teljesüléséhez.

A bérleményellenőrzés feladata a következőket fogja lefedni:

- Bérleti szerződések rendelkezéseinek betartatása:

A bérleményellenőrök a korábbi gyakorlatnak megfelelően ellenőrzik a bérleti szerződésben foglalt rendelkezések betartását: a helyiség használata a szerződésben rögzített funkciónak és tevékenységnek megfelelően történik-e, valóban a bérlő használja-e a helyiséget.

A bérleményellenőrzés alkalmával az ellenőr a bérlő esetleges díjfizetési hátralékáról is egyeztethet a bérlővel (amennyiben a szerződés ügyében illetékes személy a helyiségben tartózkodik az ellenőrzés alkalmával).

A fentiek teljesítése nem valósulhat meg anélkül, hogy a bérleményellenőr az ellenőrzés előtt részletes információkat kapjon a bérleti szerződés előírásairól, illetve az ahhoz kapcsolódó pénzügyi kötelezettségek teljesüléséről. Ez a bérleményellenőrök és a Helyiséggazdálkodási Iroda munkatársainak a korábbihoz képest szorosabb együttműködését igényli.

- **Bérlői karbantartási kötelezettség teljesülésének ellenőrzése**

A bérleti szerződések alapján a bérlők feladata és kötelessége a bérleti időszak alatt a helyiségek műszaki állapotának megóvása, a szükséges karbantartások dokumentált elvégzése vagy elvégeztetése, valamint a jogszabályi előírásoknak megfelelő műszaki felülvizsgálatok dokumentált elvégeztetése. A bérleményellenőrök nem csak ellenőrzik a teljesülést, hanem a karbantartásokhoz kapcsolódó dokumentációkat a JGK informatikai rendszerében is rögzítik annak érdekében, hogy azok visszakereshetők legyenek, illetve a későbbi bérbeadásokhoz támogatást nyújtsanak.

Az ellenőrzésen túlmenően fokozott hangsúlyt kell fektetni a feltárt hiányosságok pótlására, illetve azok ellenőrzésére. Amennyiben a felszólítások ellenére a bérlő elmarad a szükséges karbantartásokkal, úgy a bérleti szerződésben rögzített szankciók érvényesíthetők.

Az új bérbeadásoknál nagyobb hangsúlyt fektetünk arra, hogy helyiségenként meghatározzuk a szükséges karbantartásokat és azok rendszerességét.

- **Településképi szempontok érvényesítése**

A településképi szempontok érvényesítése első ránézésre nem tűnik helyiséggazdálkodási feladatnak, ugyanakkor szorosan kapcsolódik az ingatlan megítéléséhez, azon keresztül pedig az ingatlan értékéhez is. Egy jó állapotú, megfelelően karbantartott, az épülethez jól illeszkedő portál és jelzésrendszer jelentősen befolyásolhatja a nem csak a helyiségnek, de a közvetlen környezetének a megítélését is, így hozzájárulhat annak felértékelődéséhez is.

Az előzőek miatt a bérleményellenőrzések során a korábbinál sokkal nagyobb hangsúlyt kívánunk fektetni a településképi előírások érvényesítésének is. Ehhez szorosabb együttműködésre van szükség a Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Irodájával, hogy az esetleges észrevételek alapján a bérlőt fel lehessen szólítani a nem megfelelő állapot megszüntetésére.

5.2.3 Bérlemények visszavétele

Az idei évtől kezdődően a lejáró bérleti szerződések miatt visszaadásra kerülő bérlemények birtokbavétele előtt személyes egyeztetés történik a bérlővel a visszaadáskor elvárt műszaki állapotot illetően. A műszaki állapot mellett hangsúlyt fektetünk arra is, hogy eltávolításra kerüljenek a homlokzati reklámok, cégfeliratok, dekorációk és egyéb olyan elemek, melyek eltávolítása és megsemmisítése a következő bérlőnek jelentene költséget.

Az idei tapasztalatok alapján a jövő évtől kezdődően – a bérleményellenőrökkel kiegészülve – még hangsúlyosabbá kívánjuk tenni a birtokbavétel előtti ellenőrzéseket és a bérlő tájékoztatását a visszavétel során elvárt állapottal kapcsolatban. Ahol nincs a jogszabályi előírásoknak megfelelő, 6 évnél frissebb villamos biztonsági felülvizsgálati dokumentáció, ott a felülvizsgálatot a bérlővel kívánjuk elvégeztetni a bérlemény birtokbavétele előtt (vagy a fel nem használt óvadék összegéből elvégeztetjük azt).

5.2.4 Társasházakat érintő kötelezettségek

Sok helyiség kapcsán tapasztaljuk, hogy nem csak a tulajdonos részéről nem történt a korábbi években megfelelő állagmegóvás, de a helyiséget magában foglaló társasház tulajdonosi közössége részéről sem

születtek meg azok a döntések, melyek az önkormányzati tulajdonú helyiséggel határos szervezetek megóvására irányulnának. Ennek eredményeként nagyon sok az ázásból fakadó kár, egyre több helyen jelennek meg statikai problémák vagy komolyabb szerkezeti károsodások.

A jövőben igyekszünk nagyobb hangsúlyt fektetni a társasházak feladatkörébe tartozó feladatok elvégzésére is. Ahol a helyiséggel kapcsolatban olyan szerkezeti probléma merül fel, melynek elhárítása, illetve annak finanszírozása a társasház kötelessége lenne, ott a közös képviselővel együttműködve kezdeményezzük a mielőbbi beavatkozást. Meg kell azonban jegyezni, hogy a társasházak részéről nehezebb a szükséges munkák elvégzésének jóváhagyását, ha azt látják, hogy a tulajdonos sem viselte hosszú ideig gondját az érintett helyiségnek.

A Társasházakkal szemben történő határozottabb fellépések irányába mutat a JGK Zrt. azon szervezeti változása, melynek eredményeként 2026. januártól a Társasházi Tulajdonosi Képviselői Iroda a Vagyonhasznosítási Igazgatóság kötelékébe kerül át, így szorosabb kapcsolat alakulhat ki a napi feladatokban a Helyiséggazdálkodási Irodával is.

6 2026 évben tervezett helyiségpályázatok

6.1 Ütemezés

2025-ben összesen 120 helyiséget hirdettünk meg pályázaton. Ebből 45 helyiség pályáztatása még folyamatban van, továbbá döntésre vár az önkormányzati célokat és tevékenységeket ellátó szervezetek számára meghirdetett, 11 helyiségre vonatkozó pályázat is. A pályázatra kiírt helyiségek mintegy harmada talált bérelőre. Ezek mellett pályázat nélkül további 14 helyiség is bérbeadásra került, melyek forgalmi értéke nem éri el a 25 millió forintos értékhatárt.

Meghirdetés típusa	Pályázat sorszáma	Pályáztatás módja / pályáztatott ingatlan	Pályázat indulása (2025)	Meghirdetett helyiségek száma	Eredményes pályázatok száma
Csoportos pályázat	HG-026	Piaci alapú	február	13	5
	HG-029	Piaci alapú	május	15	5
	HG-033	Piaci alapú	augusztus	20	6
	HG-035	Leromlott helyiségek	szeptember	11	5
Egyedi pályázat	HG-027	Bródy Sándor u. 2. (Múzeum Kávéház)	február	5	2
	HG-028	Nagytemplom utca 12b	szeptember		
	HG-030	Üllői út 16b-18.	június		
	HG-031	Horváth Mihály tér 16.	július		
	HG-036	Bláthy Óvoda	szeptember		
Kedvezményes pályázat Folyamatban	HG-038	Önkormányzati célokat és feladatokat végző szervezeteknek	szeptember	11	Még nincs eredmény
Csoportos pályázat Folyamatban	HG-037	Leromlott helyiségek	november	36	
	HG-034	Piaci helyiségek	november	8	
Egyedi pályázat Folyamatban	HG-039	Fiumei út 7.	november	1	
Összesen				120	
Pályázat nélkül bérbeadott helyiségek					14

2026-ban kb. 100 darab önkormányzati helyiség kerülhet meghirdetésre versenyeztetési eljárás útján, különböző konstrukciókban (piaci alapú pályázat, rossz állapotú helyiségek pályázata, RÉV8 Nyitva! fesztivál keretében, valamint az önkormányzati célokkal és feladatokkal összefüggő bérbeadások formájában). A pályáztatás 4–6, csoportosan meghirdetett pályázati kör keretében valósul meg, amely biztosítja a hatékony, átlátható és kiszámítható folyamatmenedzsmentet. A csoportos hirdetés lehetővé teszi az érdeklődők számára, hogy több helyiség közül válasszanak, valamint a kommunikáció és a bérbeadási folyamat erőforrás-hatékony lebonyolítását is támogatja.

2026-os pályáztatási tervezet:

Pályázat típusa	Pályáztatás módja	Pályázat indulása (2026)	Meghirdetni tervezett helyiségek száma
Ideiglenes bérbeadás, párhuzamosan piaci pályáztatással	RÉV8 nyitva	2026 tavasz	6
Kedvezményes pályázat	Önkormányzati célokat és feladatokat végző szervezeteknek	2026 szeptember	10
Csoportos pályázat	Piaci	Az év folyamán több csoportos pályázat keretében	50
	Leromlott		30
Egyedi pályázatok		Az év folyamán több alkalommal	4

Kiemelt feladat a nemrégiben birtokba vett, ránézésre jó műszaki állapotú ingatlanok mielőbbi, piaci bérleti díjon történő hasznosítása, továbbá a hosszabb ideje üresen álló, utcai bejáratú földszinti helyiségek folyamatos, célzott hirdetése. A pályáztatások során külön figyelmet kapnak a stratégiai vagy városfejlesztési szempontból kiemelt területeken fekvő ingatlanok, amelyek hasznosítása a kerület gazdasági élénkítését, valamint a közösségi és kulturális funkciók bővítését szolgálja. Ezeket az ingatlanokat egyedi, célzott pályázati kiírások keretében hirdetjük meg, adott esetben preferált tevékenységek vagy tematikus koncepciók előnyben részesítésével.

Ahogy azt a korábbiakban is bemutattuk, a helyiségállomány jelentős részét adják a különösen rossz műszaki állapotban lévő, illetve régóta üresen álló pince- és udvari földszinti helyiségek. Ezek a helyiségek csak korlátozottan vagy egyáltalán nem hasznosíthatók piaci feltételek mellett. Ezen ingatlanok körében javasoljuk a 2025-ös évben már bevezetett – minimálisra mérsékelt bérleti díjon történő – bérbevételi lehetőséget, mely átmeneti megoldásként szolgálhat az eladás és a további üresen tartás között. Célzott megkeresés preferált az adott Társasházak tulajdonközössége felé, leginkább általuk találhat értékre ezen ingatlanok használata, hiszen akkor kevésbé valószínű a közösséget esetlegesen zavaró, nem preferált tevékenység megjelenése. A konstrukció célja kettős: egyrészt a kihasználatlanságból fakadó folyamatos közösköltség terhek csökkentése, másrészt annak lehetővé tétele, hogy a bérlők mérsékelt bérleti díj ellenében — vállalt felújítási vagy karbantartási kötelezettségek mellett — saját erőforrásból tegyék használhatóvá az adott helyiségeket.

Amennyiben a helyiség többszöri pályáztatás után sem talál bérlőre, és gazdaságos bérbeadása hosszú távon nem biztosítható, úgy javaslatot teszünk azok értékesítésére.

Tekintettel arra, hogy 2026-tól kezdődően a helyiségek meghirdetését csak alapos műszaki átvilágítás elvégzését követően tervezzük, ezért 2026 első negyedévében nem várható piaci pályázat kiírása. A

műszaki állapotfelmérés előrehaladtával viszont gyakrabban kerülhet sor pályázatok kiírására, lehetővé téve a tervezett mennyiség meghirdetését és a pályázatok lezárását, illetve a helyiségek birtokba adását az év végéig bezárólag.

6.2 Rövidtávú bérbeadások

Az ideiglenes bérbeadás konstrukciója rugalmas eszközt kínál az önkormányzati helyiségek gyors, átmeneti hasznosítására, különösen olyan esetekben, amikor a helyiség hosszú távú kiadására még nem állnak fenn a feltételek (pl. műszaki felújítás, fejlesztési terv vagy értékesítési előkészítés miatt). A rövidtávú bérbeadás lehetőséget teremt pop-up üzletek, ideiglenes irodák, raktárak vagy kulturális rendezvényhelyszínek megjelenésére, miközben csökkentik az üresen állásból eredő költségeket és az állagromlást. A 2026-os évben cél a konstrukció láthatóságának és elérhetőségének növelése, a kommunikáció megerősítése.

A rövidtávú bérbeadást nehezítheti, hogy a helyiségek műszaki állapota sok esetben nem alkalmas az azonnali hasznosításra, és éppen a rövid távú szerződés miatt a bérlőnek sem áll érdekében jelentős összeget a felújításra fordítani. Így a rövid távú hasznosításra jellemzően csak a ténylegesen jó állapotú, azonnal beköltözhető helyiségek jöhetnek szóba.

6.3 Kedvezményes körben hirdetett helyiségek

A Józsefvárosi Önkormányzat évek óta kiemelt célja, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végzők részére kedvezményes helyiségbérleti lehetőséget biztosítson olyan gazdasági szereplők, civil, közösségi, kulturális és szociális szervezetek számára, amelyek alaptevékenységükhöz kapcsolódóan a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális és közösségi élet színesebbé tételéhez.

Ez a közvetett támogatási forma lehetőséget teremt arra, hogy a helyi közösséget erősítő, kulturális és szociális szolgáltatások stabil működési háttérhez jussanak, miközben az Önkormányzat célzottan tudja ösztönözni azokat a programokat és tevékenységeket, amelyek a kerület céljaival összhangban állnak. A pályázat nyerteseivel minden esetben együttműködési megállapodás jön létre, amely pontosan rögzíti a vállalt közösségi feladatokat, a nyilvánosság számára biztosított hozzáférést, valamint a beszámolási kötelezettségeket.

A 2025-ös évben 11 helyiséget hirdettünk meg ebben a konstrukcióban, jelenleg a pályázatok elbírálása zajlik. A 11 helyiségből 9 darabra érkezett érvényes pályázat, összesen 20 pályázótól.

A konstrukció eddigi tapasztalatai azt mutatják, hogy a kedvezményes bérleti díjú rendszer hatékony eszköz a civil szervezetek és közösségi kezdeményezések megerősítésében, miközben a helyiségek üresen állásának arányát is csökkenti. A jövő évben 10 helyiség meghirdetését tervezzük a kedvezményes bérleti díjú rendszerben, melyek kiválasztására 2026 első hónapjaiban kerül sor. Fontos kiemelni, hogy a kedvezményes helyiség pályázatok esetén az idei évtől kezdődően a birtokbaadást megelőzően megcsináltatjuk a villamosbiztonsági felülvizsgálatot (ahol gázüzemű berendezés található, ott annak a bevizsgálását is) és elvégeztetjük a hibajavításokat. Ennek oka, hogy a kedvezményes helyiség pályázók számára nincs bérbeszámítási lehetőség, ill. a jellemzően civil szervezetek ezeknek a munkáknak a költségét nem tudják finanszírozni.

6.4 Nyitva! Fesztivál

A RÉV8 Zrt. szakmai közreműködésével elindul a Nyitva! Fesztivál mintaprojektje Józsefvárosban. A Nyitva! Fesztivál olyan, más városrészekben és fővárosi kerületekben már sikerrel megvalósult kezdeményezés, amely az üresen álló üzlethelyiségek ideiglenes megnyitását ösztönzi kreatív, közösségi

és vállalkozói kezdeményezések számára. A program célja egyrészt láthatóvá és elérhetővé tenni a jelenleg kihasználatlan önkormányzati helyiségeket, másrészt étellel, tartalommal és kísérleti funkciókkal megtölteni a városrészeket.

A koncepció lényege, hogy a fesztivál ideje alatt (jellemzően néhány hétig tartó időszakban) civil szervezetek, művészek, helyi vállalkozók és közösségi kezdeményezések ideiglenesen birtokba vehetik az üres önkormányzati helyiségeket, ahol saját programokat, műhelyeket, kiállításokat, közösségi eseményeket valósíthatnak meg. Az Önkormányzat ezzel a modellel alacsony belépési küszöböt teremt az új szereplők számára, miközben valós környezetben tesztelhető az adott helyiség jövőbeli hasznosítási potenciálja. A rövid távú hasznosítás mellett a JGK Zrt. hosszú távú bérbeadási pályázaton is meghirdeti a helyiségeket, kihasználva, hogy a helyiségek nagy figyelmet kapnak. A kezdeményezés hozzájárulhat a helyi vállalkozások és kreatív iparágak erősítéséhez, valamint a kerületi lakosság közösségi aktivitásának növeléséhez. A projekt tapasztalatai a későbbi időszak döntéseinek alapját is képezhetik, különösen az ideiglenes bérbeadási formák, a kedvezményes konstrukciók és a tematikus pályázatok továbbfejlesztése során. A Nyitva! Fesztivál keretében az alábbi helyiségek kerülhetnek hasznosításra:

Cím	em.	Fekvés	Terület (m2)
Nagy Fuvaros u. 2/b (3 albetét)	földszint	UCH	38,00
Nagy Fuvaros u. 3/a	földszint	UCH	46,00
Nagy Fuvaros u. 6	pince/földszint	UCH	72,00
Nagy Fuvaros u. 6	földszint	UCH	47,00
Népszínház u. 31	földszint/pince	UCH+UCP	1 057,60
Népszínház u. 38	földszint/pince	UCH+UCP	56,00

Az erre a célra kijelölt hat helyiség esetében elvégezzük a villamosbiztonsági felülvizsgálatokat, valamint azokat a beavatkozásokat, amelyek elősegítik a helyiségek hosszú távon magas értéken történő bérbeadását.

6.5 Marketing feladatok erősítése

A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos marketingfeladatok terén már 2025-ben is jelentős előrelépések történtek. Azon túlmenően, hogy a JGK Zrt. csapatába jelentős ingatlanközvetítői tapasztalattal rendelkező munkatárs is felvételre került, a potenciális érdeklődői kör minél nagyobb arányú elérése érdekében is számos új megoldás került kipróbálásra. Ide sorolható például nagyobb értékű ingatlanok esetében a neves ingatlanügynökségek részére kiküldött ingatlanbemutató anyag, a fényképfelvételek mellett az ingatlanról készített rövid videóanyag megjelenítése különböző felületeken, potenciális bérlői körök célzott megkeresése stb.

A jövő évben a marketing eszköztárat tovább kívánjuk bővíteni. Várhatóan tavasszal lezárul a JGK honlapjának átalakítása, és elkezdődhet az üresen álló portfólió ingatlanainak feltöltése a bérelhető ingatlanok oldalra. Ezzel párhuzamosan frissítjük a JGK adatbázisban található ingatlanadatokat is. Ennek időigénye miatt a teljes portfólió honlapra történő feltöltése az év végéig is eltarthat, de az érdeklődők folyamatosan egyre nagyobb számú ingatlanról tudnak majd érdemi információt elérni. További ötleteket és lépéseket várunk attól, hogy az év elejétől a Vagyonhasznosítási Igazgatóság alá tartozó bérbeadási és értékesítési feladatok támogatására tapasztalt marketinges kollégát kívánunk felvenni.

A helyiségek bérbeadását az eddig megszokott felületek mellett a közösségi média felületeken is szeretnénk hangsúlyosabban megjeleníteni. A honlapon történő regisztráció lehetőségével növelni kívánjuk azt az ügyfélkört, akik részére minden aktuális pályázatról értesítést küldünk.

Nagy változás lehet a bérbeadási gyakorlatban, hogy egy-egy értékesebb helyiség esetén megteremtjük a licit lehetőségét a bérlet díj kapcsán. Ebben az esetben egy kétfordulós eljárás keretében hirdetjük meg az ingatlant, melynek első fordulójában a tervezett hasznosítással kapcsolatos szempontok kerülnek értékelésre, és azok a pályázók, akik az első fordulóban megfelelő minősítést kaptak, a második fordulóban egy árverés keretében tehetnek ajánlatot a bérleti díjra.

A marketing tevékenységhez sorolható, hogy a bérbeadás elősegítése érdekében már a 2025 évi utolsó pályázatnál felhívjuk az érdeklődők figyelmét a Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány mikrohitel konstrukciójára, melyet a vállalkozók az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára hasznosított ingatlanok felújítására vehetnek igénybe. Ezzel megteremtjük annak a lehetőségét, hogy azok az érdeklődők is nagyobb eséllyel pályázzanak egy helyiség bérletére, akiknek nincs elegendő saját tőkéjük a felújításra, de a mikrohitel igénybevételére jogosultak, így kedvező kamatozású finanszírozással meg tudják valósítani a vállalkozásuk működéséhez szükséges felújításokat. A jövő évi pályázatok során minden alkalommal meg fog jelenni a mikrohitelre vonatkozó figyelemfelhívás.

7 Helyiségek tervezett értékesítése

Az idei évben október végéig lezárult helyiségbérleti pályázatoknál a bérbeadásra meghirdetett 59 darab helyiség közül 36 darabra nem érkezett ajánlat. Az 59 darab meghirdetett helyiség közül 11 darab erősen leromlott műszaki állapotú helyiség volt, és több helyiség esetében elmondható, hogy fekvésük vagy műszaki állapotuk miatt nem volt jelentős érdeklődés rájuk.

Folyamatban van még 45 darab helyiség bérleti pályáztatása, melyből 36 darab erősen leromlott műszaki állapotú (1 kivételtől eltekintve mindegyik pincehelyiség, 11 darab ráadásul csak a társasház udvara felől közelíthető meg.) Azon erősen leromlott műszaki állapotú helyiségek esetében (különös tekintettel az udvari megközelítésű pincehelyiségekre), melyekre nem érkezik érvényes ajánlat az idei pályázatokon, javasolni fogjuk az értékesítés megfontolását. Ezen helyiségek esetében az erősen kérdéses hasznosíthatóság mellett a közös költségekből fakadó terhek, illetve a hosszú távú fenntartásból fakadó egyéb kötelezettségek egyaránt indokolják, hogy kikerüljenek az önkormányzati portfólióból és a jövő év folyamán értékesítsük azokat.

Az idei évben összesen 57 helyiséget hirdettünk meg értékesítésre. A több ütemben lezajlott árverésen a meghirdetett ingatlanok közül 2025. szeptember végéig bezárólag 47 darab helyiségre érkezett értékelhető vételi ajánlat. Fontos hangsúlyozni, hogy 2025. májustól kezdődően nem került sor helyiség meghirdetésére piaci érték alatti áron. Az értékesített ingatlanok vételárából – amennyiben az összes ajánlatevővel aláírásra kerül az adásvételi szerződés – nettó 664.250.000 Ft bevétele keletkezik az Önkormányzatnak, amely több, mint 15%-kal haladja meg az értékesített ingatlanok korábban becsült piaci értékét.

A jövő évben is közel 60 helyiség árverés, illetve pályázat útján történő értékesítését tervezzük, összesen négy ütemben. Az első árverésre 2026. februárban kerül sor, az utolsóra pedig szeptemberben, annak érdekében, hogy a vételárát még az év végéig realizálni lehessen. Egyes helyiségekkel kapcsolatos pályázatokat már az idei év végén elindítunk, azok eredménye 2026 tavaszán már ismert lesz.

Az értékesítéssel kapcsolatban is szeretnénk fokozni a marketing tevékenységet. A hagyományos meghirdetések mellett itt is erősíteni kívánjuk a célzott megkereséseket, a korábbi érdeklődők, illetve a helyiség funkciójához kapcsolódó üzleti csoportok körére kiterjesztve. A leromlott állapotú társasházi pincehelyiségekkel kapcsolatban értesítést küldünk a közös képviselőknek, illetve a társasházak hirdetőtábláján is kifüggesztjük a helyiség értékesítésére vonatkozó felhívást.

8 Bérleti díjak felülvizsgálata

A számított bérleti díjak alapjául szolgáló övezeti díjak 2023 óta változatlanok, ezzel szemben a szerződött bérleti díjak az inflációval minden év január elejétől kiigazításra kerültek. Mindez azt eredményezi, hogy az elmúlt 2-3 évben szerződött bérlők jelenleg magasabb bérleti díjat fizetnek, mint a most szerződő bérlők. Emiatt is indokolt a bérleti díjak felülvizsgálata, a számított bérleti díjak értékállóságának megteremtése.

Az övezeti díjak mellett azonban a számított bérleti díjak korrekciós tényezői, illetve az övezeti utcajegyzék is felülvizsgálatra szorul. Az elmúlt 2 évben lezárult pályázatok eredményeinek elemzésével fel kívánjuk tárni a jelenleg alkalmazott korrekciós tényezőkkel kapcsolatos esetleges beavatkozási pontokat, és ahol szükséges, ott javaslatot kívánunk tenni a korrekciós tényezők módosítására. Ugyancsak pontosítani kívánjuk az utcajegyzéket olyan irányba, mely reflektál a pályázatok során kapott visszajelzésekre és tapasztalatokra.

A jövő év első felében elkészítjük azt az elemzést, mely a korábbi pályázati eredmények és visszajelzések alapján meghatározza, hogy a bérleti díj számításához használt képlet összetevőit milyen mértékben szükséges módosítani. Ezen túlmenően az aktuális ingatlanpiaci árak alapján az övezeti alapidíjak módosítására is javaslatot dolgozunk ki.