

447/1-136/2025

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

11.4.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. december 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Költségvetés
2. számú melléklet: Bérbeszámítási javaslat

Érkezett:	Szám:
2025 DEC 03	02/319-5/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 16. szám alatti, 35022/0/A/23 helyrajzi számú, 29 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**. A 2025. április 28. napján kelt határozott idejű (2030. április 28. napjáig szóló) bérleti szerződés szerint a helyiség bérlője **Forgách Péter ev.** (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 21. B.ép. 5/3.; adószám: 56835386-1-41; nyilvántartási szám: 55529899, a továbbiakban: Bérlő), a bérleti díj jelenlegi nettó összege 35.700 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 45.339 Ft/hó.

A Bérlő nevén 2025. november 30. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

Bérlő 2025. november 15. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő, melyet ezt követően a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ illetékes munkatársával a helyszínen is egyeztetett.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte és a munkálatok elvégzését indokoltnak tartotta.

A jelenlegi lépcső elhasználódott, balesetveszélyes, gazdaságosan nem újítható fel. A bérleményhez tartozó korábbi lámpák elavultak/elhasználódtak, illetve részben hiányoztak a birtokbaadásakor, valamint fűtés egyáltalán nincs a bérleményben.

A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája nettó 599.573 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	anyag + munkadíj
Lépcső építése	417.000 Ft
Elektromos fűtőtest beépítése	69.573 Ft
világítás kialakítása	113.000 Ft
összesen nettó	599.573 Ft
ÁFA	161.885 Ft
Javasolt bruttó összeg	761.458 Ft

A javasolt összeg 18 hónap alatt (melyből 17 hónapig nettó 33.000 Ft, a 18. hónapban pedig nettó 38.573 Ft) beszámítható. **Javaslom**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlő által megküldött munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt nettó 599.573 Ft + ÁFA, azaz bruttó 761.458 Ft összeg bérleti díjba 16 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat és a villamosbiztonsági felülvizsgálatot határidőben szerződésszerűen elvégezteti és a hibákat nem tartalmazó jelentés, valamint a kivitelezői nyilatkozatok eredeti példányát átadja.

ÉRKEZETT

2025 DEC 03.

1845

1

[Handwritten signature]

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendeletben a 21105 címen az 5-21105-127/1 részletezőkódon rendelkezésre áll.

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 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 ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 40. § (1) bekezdése alapján A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

A Rendelet 40. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzat nevében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 20-21. pontjai alapján:

„20. A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.

21. Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő – a 20. pont szerinti – munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.”

A Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

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. (XII. 9.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 16. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiséggel kapcsolatos bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Forgách Péter ev. (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 21. B.ép. 5/3.; adószám: 56835386-1-41; nyilvántartási szám: 55529899) által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 16. szám alatti, 35022/0/A/23** helyrajzi számú, 29 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben az előterjesztés 1. számú mellékletében megjelölt munkálatok elvégzéséhez és a Bérelővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:

- a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb 599.573 Ft + ÁFA, azaz bruttó 761.458 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérelő által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 18 hónap alatt,
- a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 18 hónap alatt (melyből 17 hónapig nettó 34.000 Ft, a 18. hónapban pedig nettó 21.573 Ft erejéig) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- az elszámolás feltétele, hogy a felújítási munkákat, valamint a helyiség elektromos hálózatára vonatkozó villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégeztesse, a hibákat nem tartalmazó jelentés, valamint a kivitelezői nyilatkozat(ok) eredeti példányát átadja, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. december 9.

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

Budapest, 2025. december 3.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL. 

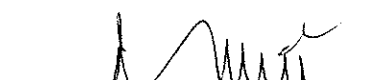
JOGI KONTROLL: 

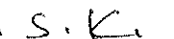
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





SZÖSZ-MŰHELY
Szabad Ötletek Szövetkezete

Forgách Péter EV

2025.11.15.

Árajánlat

Bp. 1084 Auróra utca 16. alatti üzlethelyiségben

- **a földszint és a pincszint közti lépcső bontása és a helyén új, ácsolt falépcső kialakítása korláttal, felületkezelt fenyő fűrészaruból**
- **az ingatlan használhatóságát biztosító, ill. a jelenlegi funkciót szolgáló berendezésekkel történő kiegészítése: lámpatestek vásárlása, beépítése**
- **fűtőkorszerűsítés: hőleadó berendezés vásárlása, beüzemelése**

Lépcső építése

A munka részletei

A pincébe vezető lépcső életveszélyes: az elkorhadt faszerkezet nem teszi lehetővé a pince használatát, cseréje az üzlethelyiség használhatósága érdekében feltétlenül szükséges. A szabást és a felületkezelést a beépítés helyén végeznénk, fenyő fűrészáruból. A felületkezelést Milesi vastaglazúrhoz tartozó páccal és kétkomponensű parkettalakkal készítjük, a rétegek közt csiszolva. A munka kivitelezője: Kása-Götz Ádám ács és tetőfedő www.acsestetofedo.hu

Megnevezés	Ár
Gyalult fűrészáru	130.000 Ft
Impregnáló pác – Milesi XHT	12.000 Ft
Kétkomponensű parkettalakk - Milesi HPA 44	20.000 Ft
Kötőelemek	25.000 Ft
Munkadíj	230.000 Ft.
Összesen	417 000 Ft

A feltüntetett árak bruttó árak, 0%-os áfakulccsal.

Lámpatestek vásárlása

Figyelembe véve, hogy az üzlethelyiségben a lámpatestek vagy teljes mértékben hiányoznak, vagy pedig előregedettek szükséges új lámpatestek vásárlása.

<u>Modern fekete spotlámpa dönthető 3-lámpás – Jeana-9939/ db</u>	7 darab: 69573 Ft
Összesen	69573 Ft.



Fűtőtest vásárlása

Az üzlethelyiségben nincs fűtőtest, így funkciójának megfelelően nem használható, új eszköz vásárlása szükséges.

Adax Famn FW06 elektromos fűtőpanel600W	113000 Ft /db
1 db	
Összesen	

Bérlő által elvégzendő, értéknövelő beruházásként elfogadott munkák összesen:

Lépcső építése	417.000 Ft
Lámpatestek vásárlása	69.573 Ft
Fűtőtest vásárlása	113.000Ft
Összesen	599.573 Ft.

A feltüntetett árak bruttó árak, 0%-os áfakulccsal.

Budapest, 2025.11.15.

[Handwritten signature]



2. 2. melléklet

LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

Telefon: 06-20-928 0796

e-mail: boozk@jgk.hu

Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Helyben

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a 1084 Budapest, Auróra u. 16. Fsz.1. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, a pince és a földszinti helyiség közötti lépcső építése, elektromos fűtés és a világítás kialakításra, Forgách Péter E.V. által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

Az alábbi munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valósnak elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

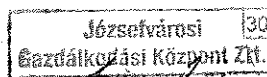
<u>Bérbeadóra tartozó munkák:</u>	<u>nettó.anyag + nettó.munkadíj</u>
1. Lépcső építése	417.000,-Ft
2. Elektromos fűtőtest beépítése	113.000,-Ft
3. Világítás kialakítása	69.573,-Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen nettó:	599.573,-Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ISZ iroda javaslata az építendő lépcső átvételekor kivitelezői nyilatkozatot kell bekérni.
Az elektromos szerelés kapcsán előírni bérlőnek az Érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészíttetését.

Budapest, 2025. november 24.

Tisztelettel:



Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

1084 Budapest, Ór u. 8. • Telefon: +36 1 333 4146; +36 1 313 5607 • Email: igazgatosag@jgk.hu

[Handwritten signature] 7