

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Érkezett:<br>2026 JAN 14. | Szám:<br>02/7-11/2026    |
| Melléklet:                | Ügyintéző:<br>Emmer Rita |
|                           | Előzmény:<br>EA          |

VH/1-7/2026

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

10. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. január 20-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú, közterületen lévő, 25 m<sup>2</sup> alapterületű építmény bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

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

Melléklet:

1. sz. melléklet: Kérelem
2. sz. melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

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, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú helyi közúton lévő, 25 m<sup>2</sup> alapterületű trafóház**. A felépítmény korábban transzformátorházként funkcionált. A helyiségben 8 db tárolórész található. Közművekkel nem rendelkezik.

Az értéktérkép szerint a helyiség 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 <sup>2</sup> | Fekvés | Fekvés szorzó | Méret (m <sup>2</sup> ) | Méret kategória | Méret kategória szorzó | Műszaki állapot | Műszaki állapot | Műszaki állapot szorzó | Havi nettó bérleti díj Ft |
|-----------|--------------------------------------|--------|---------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| 4         | 1100                                 | UCH    | 1,2           | 25                      | Kicsi           | 1,1                    | 2               | Felújítandó     | 0,7                    | 27.500                    |

A Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület (székhelye: 1087 Budapest, Salgótarjáni utca 17. 1/7.; nyilvántartási száma: 01-02-0016886.; adószáma:18999280-1-42; képviseli: Kővári Éva) 2025. szeptember 15. napján kérelmet nyújtott be az ingatlan bérbevételére, raktározás céljára. Az Egyesület szeretné használni ezt a régóta üresen álló építményt raktározás céljára leginkább ingyenesen, de az egyeztetést követően a kérelmező 11.000 Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

A Bizottság a 344/2025. (X. 14.) számú határozatával hozzájárult a határozatlan időre történő bérbeadáshoz az Egyesület részére – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározás céljára, 13.750 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 17.463 Ft összegű bérleti díjon, azonban a szerződéskötésre a megadott határidőben nem került sor.

A Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület mégis szeretné bérbe venni a trafóházat, így az Egyesület 2025. november 24. napján újabb kérelmet nyújtott be az ingatlan bérbevételére vonatkozóan, raktározás céljára és a kérelmező ismét 11.000 Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság ismét járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú, helyi közút területén lévő, 25 m<sup>2</sup> alapterületű építmény bérbeadásához a Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára, 13.750 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 17.463 Ft összegű bérleti díjon.

## II. A döntés pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadásra vonatkozó javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését.

ÉRKEZETT

2026 JAN 14. 16:30

Kardos Noémi



### III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján:

*„(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”*

A Rendelet 3. § a) pontja szerint:

*„a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.”*

A Rendelet 14. §-a szerint:

*„Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”*

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdése alapján:

*„(1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék (2) bekezdésben foglaltak kivételével –mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”*

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján:

*„(4) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.”*

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata 3. pontjában foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása, a 3.3. alpont értelmében a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség 50%-a, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

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

Az SZMSZ 46. § -a és a 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2026. (I.20.) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utcai közterületi helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú, helyi közút területén található 25 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadásához a Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület (székhelye: 1087 Budapest, Salgótarjáni utca 17. 1/7.; nyilvántartási száma: 01-02-0016886.; adószáma: 18999280-1-42; képviseli: Kővári Éva) részére **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével - **raktározás** céljára, **13.750 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 17.463 Ft összegű bérleti díjon, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú közjegyző előtti kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. január 20.

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

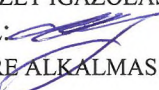
Budapest, 2026. január 14.

  
**Satty Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS

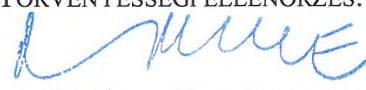
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEJYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA   
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3





JGK-00011769818

1.2. weber

2025 NOV 24.

016/570/205  
[Signature]**BÉRBEVÉTELI KÉRELEM**

/cégek számára/

**alapadatok:**

cégnév: Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület  
képviselő neve: Kördai Éva  
székhely: 1087. Bp. Salgótarjáni út 17. I. f.  
cégjegyzékszám: 01-02-0616886  
adószám: 18999280-1-42

**kérelmezett helyiség**

cím: 1087. Lokomotív u.  
helyrajzi szám: 38818/20  
alapterület: 25,2

| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| érkeztetési dátum:                     | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma:                        | iktatószám:       |
| 2025-12-10                             | 16/570-4/2025     |
| ügyintéző                              |                   |
| melléklet                              |                   |

**tevékenység**

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is: raktározás  
szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzandó)

**bérleti jogviszony jellege**

határozott: ..... (év)

határozatlan (aláhúzandó)

bérleti díj ajánlat: 11.000,- /hó + ÁFA

**Nyilatkozat**

/figyelmesen olvassa végig/

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok

**szignó:**[Signature]  
4

megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti jog átruházásához, albérletbe adáshoz, befogadáshoz, bérletátszámlázáshoz a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett közjegyző előtt egyszemélyes kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennem, melynek várható költségeiről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti díjon felül kiszámlázásra kerülnek a külön szolgáltatási díjak, többek között a közös költség összege is, melyek várható összegéről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérbeadó számlájára a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadékot megfizessek.

Az általam képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a bérleti szerződés megkötését követő körülmény folytán az általam képviselt gazdasági társaság már nem átlátható szervezet, úgy a törvény 11. § (12) bekezdése alapján a bérbeadó a bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondja.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének illetékes bizottsága nyilvános ülésen történő tárgyalásához hozzájárulok / az adataim zártan történő kezelését kérem. (megfelelő rész aláhúzendó)

Kérelmező egyéb megjegyzései: A Tulajdonosi Bizottság 344/2025.(X.14.) számú határozatában már döntött, de ezt technikai okok miatt nem tudtuk teljesíteni. Ezért a tagok úgy döntöttek, hogy adjuk be újra.

Budapest, 2025. 11. 24.



kérelmező aláírása

Tel. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

Iktatva érkezett

2025 DEC 10.

 5

2. sz. melléklet

## JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2025. 03. 13. nap

Jelen vannak: Forkas Zoltán Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Gyerekk Zoltán Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... Ingatlanhasználó  
..... Ingatlanhasználó

### Helyszín:

Budapest, VIII. kerület: Lokomotív ..... utca, út, tér

.....szám.....fsz, em.....ajtószám. Lakás Helyiség Épület (volt trafóház)  
JGK hivatalos helyisége

Tárgy: Helyiség alapterületének felmérése

Megjegyzés: A helyiség alapterülete:  $5,688 \times 4,324 = 24,6 \text{ m}^2$

A helyiség belmagassága: 3,25 m.

A helyiségben található összesen 8 db tároló. A tárolók területe egyenként:  
 $1,1 \times 1,05 = 1,155 \text{ m}^2$ . A tárolók alatt akna helyezkedik el.

A jegyzőkönyv mellékletét képezi a helyszínen készült fotódokumentáció és az épületről készült alaprajz.

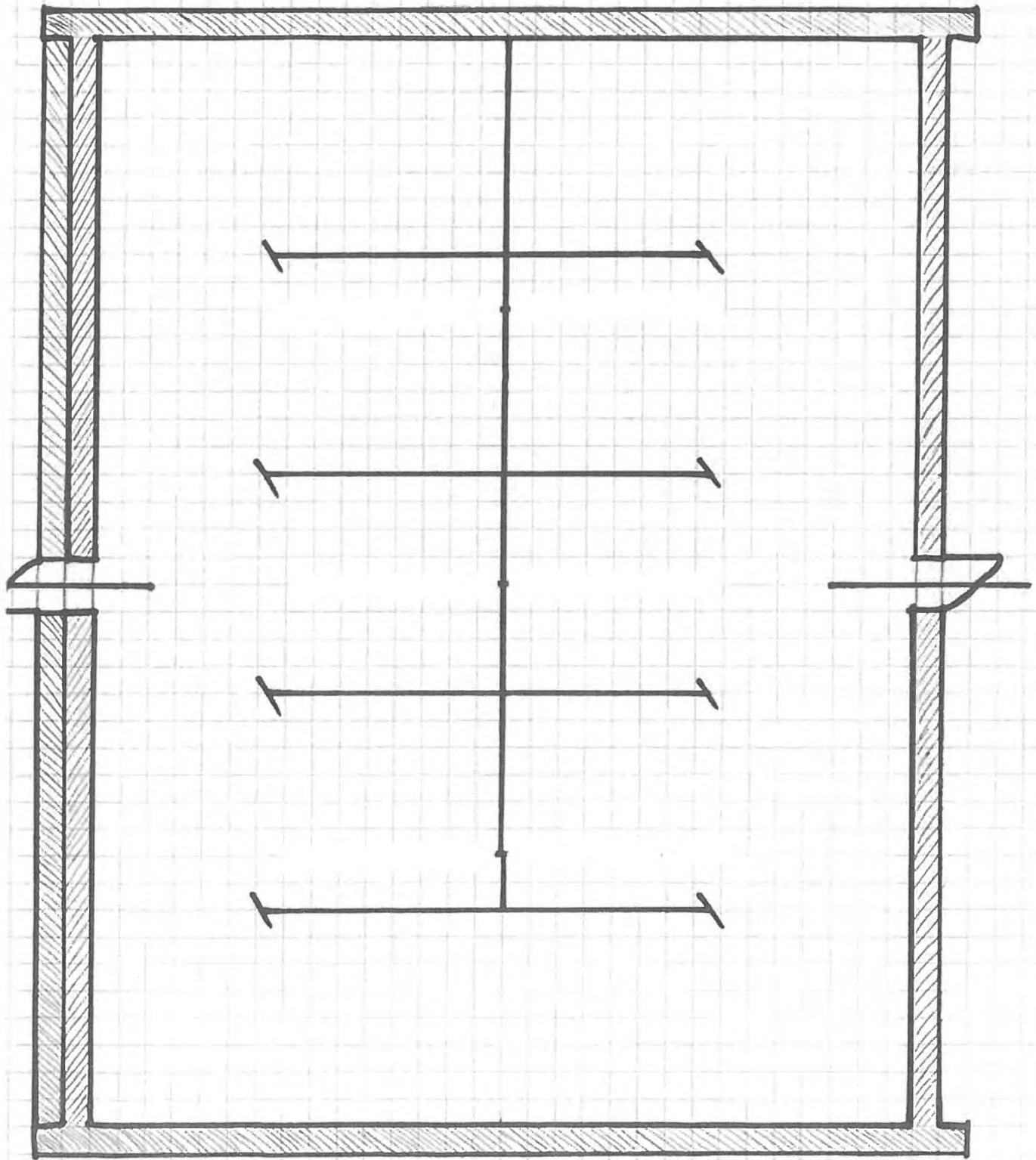
Kmf

Forkas Zoltán

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Ingatlanhasználó

1. melléklet



1. 11.11.11

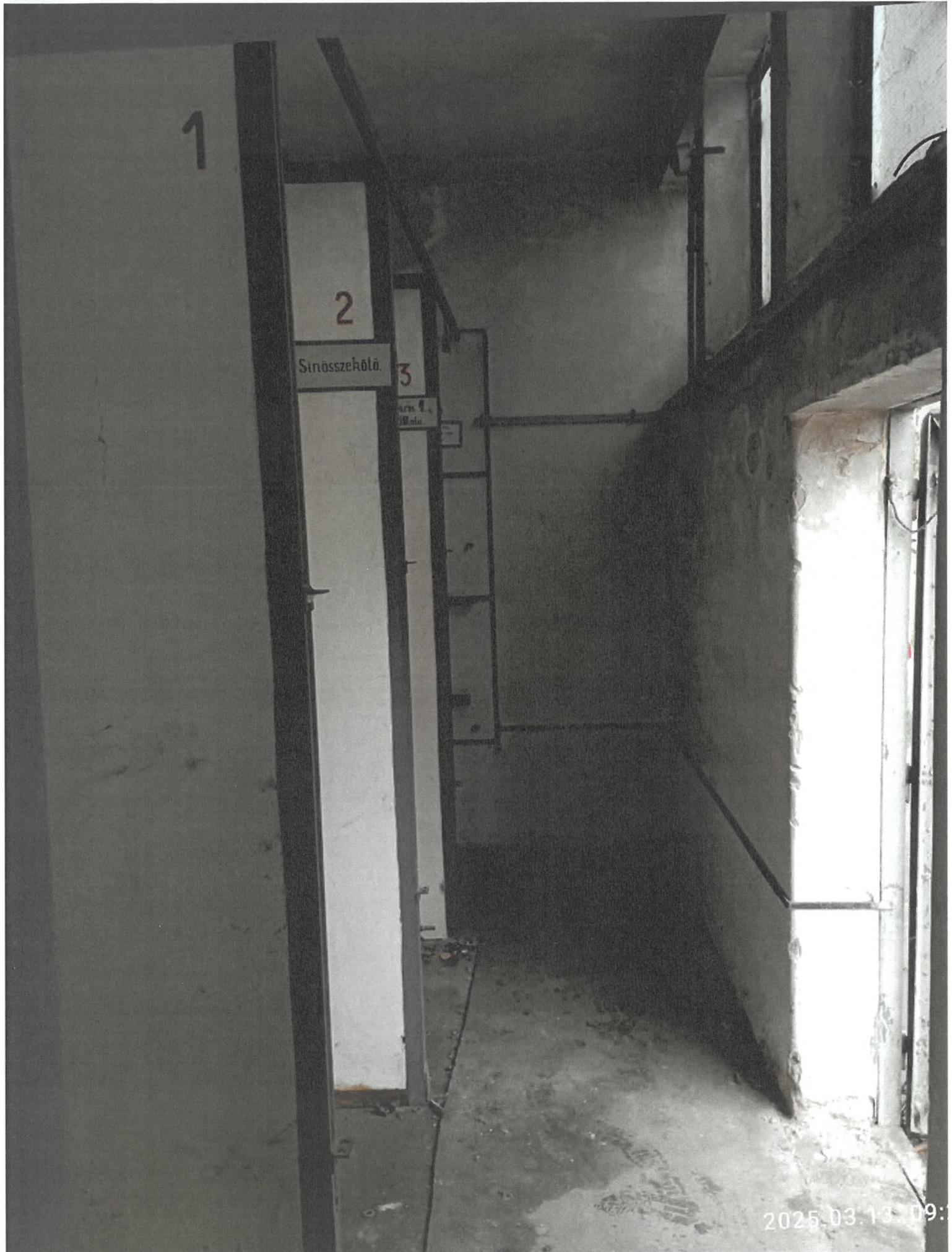




2025.03.13. 09:2

ИММЕ 8





*Handwritten signature in blue ink.*

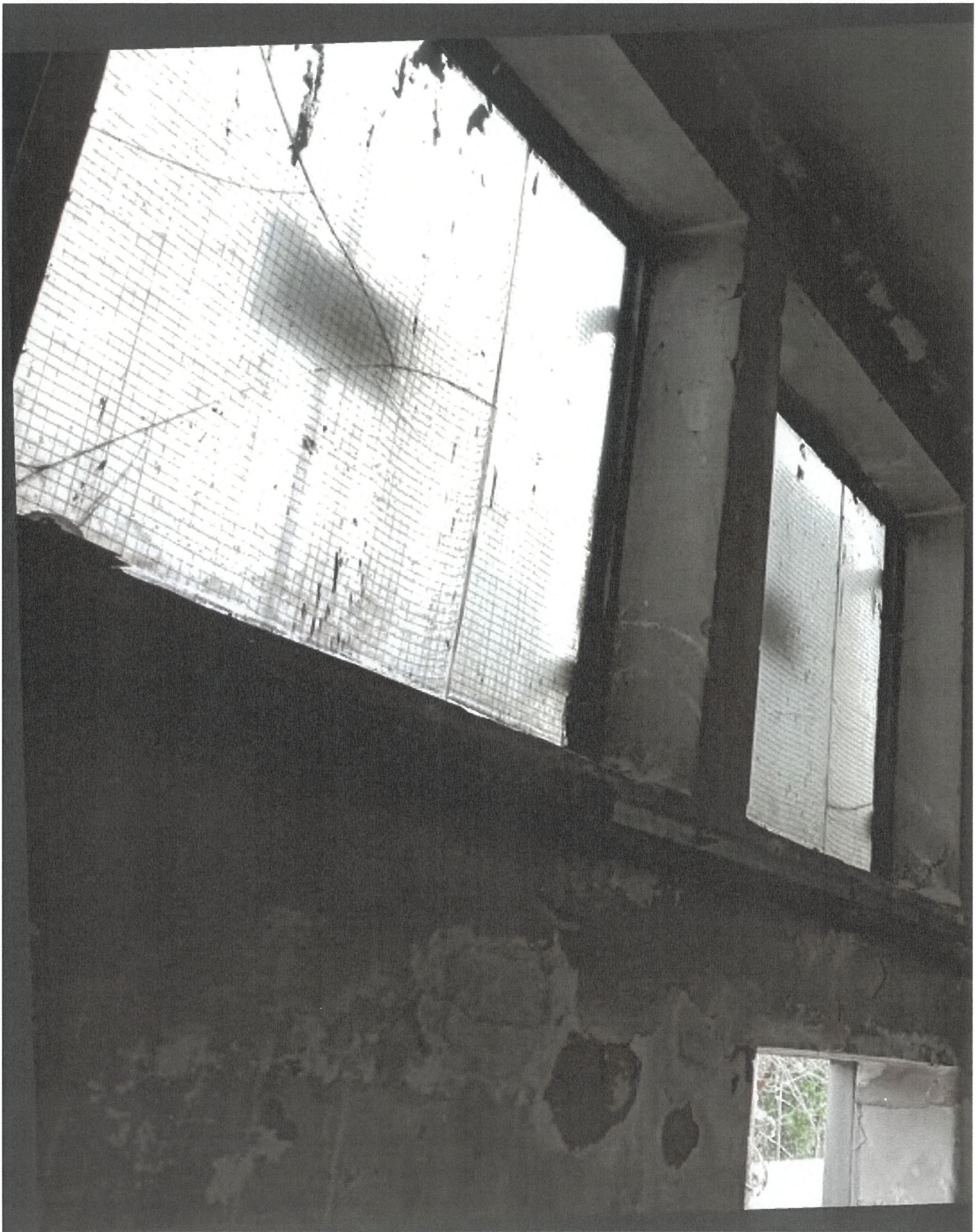




2025.03.13. 09:26

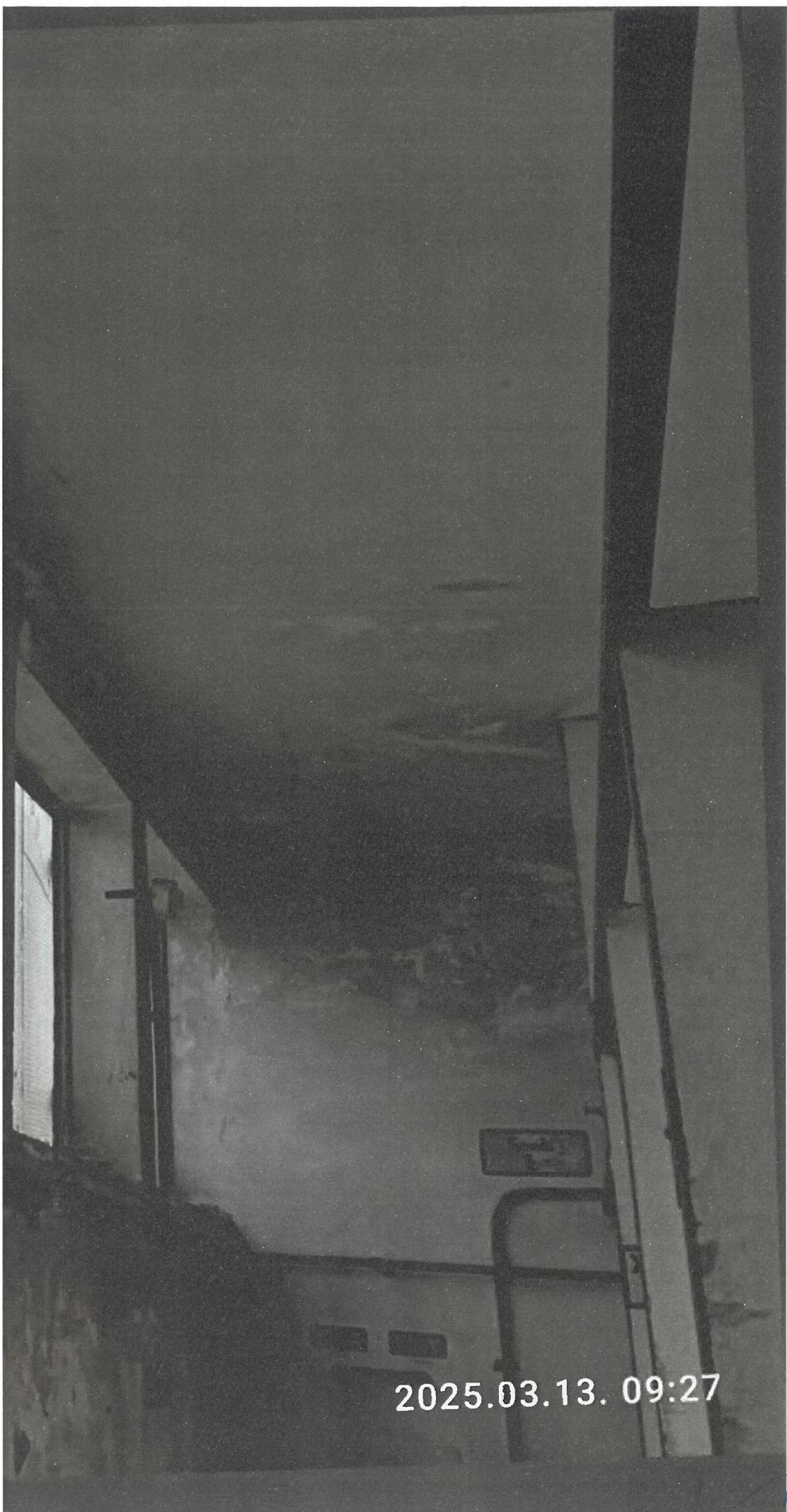
*Mike*  
10





1 June 11





2025.03.13. 09:27

12  
MME





13





2025.03.13. 09:30

*Handwritten signature* 14





2025.03.13. 0

l mme 15





2025.03.13. 09:29

*Handwritten signature*  
16



József kábel oldal  
Keleti 7. trfn. 1. cella  
3 x 150 mm<sup>2</sup>

2025.03.13. 09:30

*L. Müller* 17