

144/1-4/2026

15.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj csökkentésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléletek:

1. számú melléklet: Kérelem

2. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Érkezett:	2026 JAN 14	Szám:	02/7-16/2026
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Emm-r Rita	EA	

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, Orczy út 27. szám alatti, 36007/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 58 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 47 albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, 3 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bérlője 2016 óta a **PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43.; cégjegyzékszám: 01 09 965468; adószám: 23433700-2-42; képviseli: Erdélyiné Balogh Mária).

A bérbeadásra pályázaton kívül került sor, azonban az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke jelenleg már 25 millió forint feletti.

A bérlemény bejárata utcafronti, az ajtó és a kirakati portál fa szerkezetű megfelelő állapotú. A helyiségek padlója járólappal burkolt jó állapotú. A falak és a mennyezet karbantartott. A falakon helyenként salétromosodás látható. A fűtésről gázkazán gondoskodik radiátorok által. A bérlő a karbantartási kötelezettségét teljesíti, saját költségen klímát is szereltetett.

A Bérlő **határozatlan idejű** bérleti szerződéssel rendelkezik, a bérleményt **kereskedelmi tevékenység** (kreatív hobby és papír-írószer bolt) céljára használja. A **bérleti díj összege jelenleg 132.008 Ft/hó + ÁFA**, a Bérlő nevén 2025. december 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel, fizetési morálja megfelelő - késedelmes fizetés nem jellemzi, a helyiség felújítására vonatkozóan bérbeszámítással nem élt. A nyilvánosan elérhető adatok alapján pénzügyileg a korábbi évekhez képest mérsékelt negatív változás tapasztalható. A bérleményt terhelő (vízórás) közös költség fizetendő összege 14.000 Ft/hó, ezen fizetési kötelezettséget a Bérlő jelenlegi bérleti szerződése azonban nem tartalmazza.

A Bérlő nevében Erdélyiné Balogh Mária 2025. december 11. napján bérleti díj csökkentésre vonatkozó kérelmet továbbított Társaságunk részére, amelyben a jelenlegi bérleti díj 50%-os csökkentését kéri. A kérelmének indoklásaként a fizetőképes kereslet visszaesését és az általános gazdasági helyzetet jelölte meg, így további igazoló dokumentumok megküldésére nem került sor.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint feletti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjösszeg	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.500	UCH	1,2	58	közepes	1	3	Átlagos	1	104.400

A bérleti díj csökkentésre vonatkozó kérelem elbírálásához a Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 16. pontjában foglaltak szerint a következőknek kell teljesülni: „legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé”.

ÉRKEZETT

2026 JAN 14.

1. Müller

Tekintettel arra, hogy a bérlő a Kt. határozat szerinti feltételeknek megfelel, így kérelme egyedi kérelemként tárgyalható, amelyről a bérlőt szóban tájékoztatták a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájának munkatársai.

Az Orczy úton 8 lakóépületben összesen 16 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség található (14 db az Orczy-negyedben, 2 db a Tisztviselőtelepen), ebből 13 db rendelkezik utcai megközelítéssel, 3 db udvari bejáratú (pincésinti, földszinti és emeleti megközelítésű).

A 16 db helyiségből 1 db üres státuszú, 15 db nem üres (11 db bérbeadott, 4 db az Önkormányzat intézményeinek - JEK, JSZSZGYK - használatában van).

A 11 db bérlős helyiségből 8 db normál 'piaci' konstrukcióban, határozatlan idejű szerződéssel (varroda, fogtechnikai műhely, fodrászat, konfekció és bérszabászati műhely, élelmiszer üzlet, felsőruházat gyártása és árusítása, kreatív hobby és papír-írószer bolt valamint raktározás tevékenységek), a fennmaradó 3 db pedig önkormányzati feladatokkal és célokkal összefüggő kedvezményes konstrukcióban határozott idejű szerződéssel (szociális alapellátás, szenvedélybetegek és családjuk részére nappali ellátás / alacsony küszöbű ellátás / elterelés valamint közösségi kerékpárszerelő műhely és teherkerékpár kölcsönző, teherkerékpáros futárszolgálat, átrakodási pont tevékenységek céljára) rendelkezik.

A PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. hosszú ideje bérlő az üzlethelyiséget. A JGK Zrt. álláspontja szerint a környéken nincs bevásárlóközpont, viszont több iskola és óvoda található, ezért a papír-írószer üzlet működése jelentős segítséget nyújt a helyi lakosságnak - így javasolt a bérleti díj csökkentése, azonban nem a kért mértékben, hanem csak a számított bérleti díj összegéig, a közös költség fizetési kötelezettség bérleti szerződésbe történő beépítésével.

A fentiek alapján javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatt található, 36007/0/A/3 helyrajzi számú, 58 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díja a PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére csökkentésre kerüljön a számított bérleti díj összegére azzal a feltétellel, hogy a közös költség fizetési kötelezettség beépítésre kerül a bérleti szerződésbe.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés meghozatala egyebekben pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés meghozatala a hozzájárulás megadása esetén negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeit.

III. Jogszabályi környezet

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

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

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

A Rendelet 3. § a) pontja szerint: *Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.*

A Rendelet 24. § (2) bekezdésének e) pontja szerint: *„A bérleti szerződés módosításakor a szerződés módosítása feltételhez köthető. A bérbeadó feltételként előírhatja, hogy a bérlő vállalja különösen e) a szerződés módosításától kezdődően a részére megállapított közös vagy üzemeltetési költség megfizetését.”*

A Kt. határozat 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a számított bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 16. pontjában foglaltak szerint a bérleti díj módosítására vonatkozó megállapodáshoz a következőknek kell teljesülni: „legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben a

bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé”.

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 33. § (1) bekezdése és 46. §-a értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

.../2026. (I. 20.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának csökkentéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatt található, 36007/0/A/3 helyrajzi számú, 58 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség Bérlője, a **PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43.; cégjegyzékszám: 01 09 965468; adószám: 23433700-2-42; képviseli: Erdélyiné Balogh Mária) által fizetendő **bérleti díj 50 %-al történő csökkentéséhez;****
2. **hozzájárul** azonban a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatt található, 36007/0/A/3 helyrajzi számú, 58 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség Bérlője, a **PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43.; cégjegyzékszám: 01 09 965468; adószám: 23433700-2-42; képviseli: Erdélyiné Balogh Mária) által fizetendő **bérleti díj számított bérleti díjra** (tehát nettó 104.400 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 132.588 Ft összegre) történő **csökkentéséhez**, oly módon, hogy **a bérleti szerződés jelen határozattal megállapított díjcsökkentést tartalmazó módosításának napjától a Bérlőt a bérleti díj és a közüzemi díjak mellett közös költség fizetési kötelezettség is terheli.****

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. január 20.

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

Budapest, 2026. január 14.


Sáty Balázs
alpolgármester

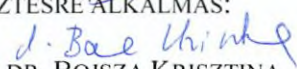
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea Irodavezető részére

Tárgy: Egyedi kérelem beadása, nyitvatartási idő megváltoztatása

Tisztelt Nagy Andrea!

Hivatkozva az Önök által megküldött HG/791-6/2025 ügyiratszámú válaszlevelükre, kérelmet szeretnék benyújtani a bérleti díj csökkentésére vonatkozóan.

Az Önkormányzat Képviselő testületének 15/2023. (II.23.) határozatának 16. pontja alapján erre lehetőség van, az alábbi kritériumokkal, amiknek Cégünk meg is felel.

- Tájékoztatásuk alapján jelenleg a bérlemény megfizetett bérleti díja (132.008.-Ft +ÁFA) több, mint 15%-al meghaladja a jelenleg számított bérleti díjat (104.400.-Ft + ÁFA).
- Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony – 2016 óta béreljük a helyiséget.
- Nincs lejárt tartozásunk a bérbeadó felé.

Indoklás:

A fizetőképes kereslet visszaesése, az általános gazdasági helyzet miatt sajnos felmerült boltunk bezárása, tevékenységünk befejezése és a bérlet visszaadása. Mielőtt ezt megtennénk, megpróbálunk minden költséget drasztikusan csökkenteni, abban bízva, hogy ezzel talán sikerül tovább vinni ezt a 15 éves vállalkozást a kerületben.

Mivel a határozat kimondja, hogy a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50%-al csökkenthető, így kérelmünk erre irányul: szeretnénk 50%-al kevesebb bérleti díjat fizetni a jelenleginél.

Emellett szeretnénk bejelenteni, hogy nyitvatartási időnk 2025. január 15-el megváltozik, a következő módra:

Hétfő: 10h-18h

Kedd: 14h-18h

Szerda: 10h-14h

Csütörtök: 14h-18h

Péntek: 10h-14h

Budapest, 2025.12.11

Üdvözlettel

Erdélyiné Balogh Mária

Ügyvezető Papelito 29 Kft

PAPELITO 29 KFT

Adószám: 23437002-1-11

Központ: Csepel, 1121



JGK-00011774490

1. D. melléklet
HG/791/2025

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2025 DEC 15	iktatószám: HG/791-7/2025
ügyintéző	
melléklet	

4
L. M. M. E.

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Orczy út 27 Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	36007/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	PAPELITO 29 Kft.
Dátum:	2025.11.19
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	58
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérelő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Üzlettér	1		
Raktár	1		
Közlekedő	1		
Teakonyha	1		
Mosdó	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárata utcafronti, az ajtó és a kirakati portál fa szerkezetű megfelelő állapotú. A helyiségek padlója járólappal burkolt jó állapotú. A falak és a mennyezet karbantartott. A falakon helyenként salétromosodás látható. A fűtésről gázkazán gondoskodik radiátorok által.

Berendezési tárgyak felsorolása: 4 db. radiátor,

1 db. komplett wc,

1 db. gázkazán,

1 db. mosdó csapteleppel,

1 db. Hajdu elektromos vízmelegítő,

1 db. légkondicionáló berendezés.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

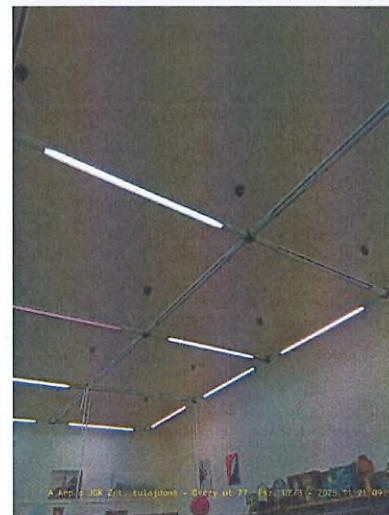
Nem történt egyéb átalakítás

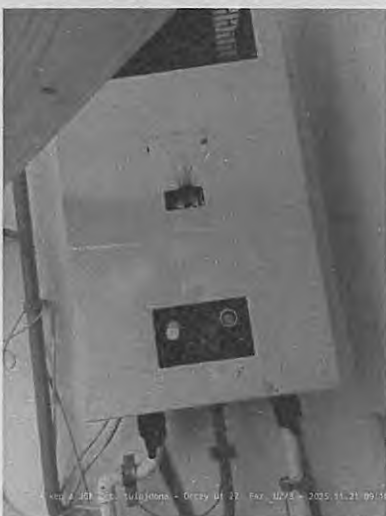
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

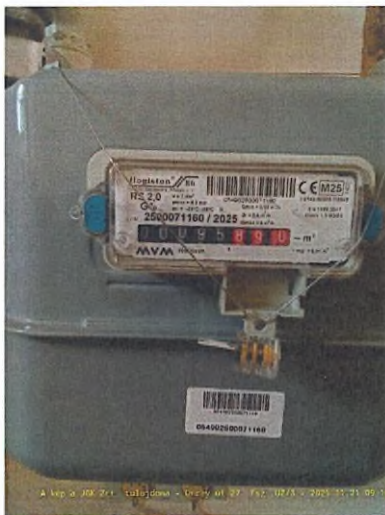
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Orczy út 27. Fsz. U2/3 - 2025.11.21. 09:10

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901893817	12619	Nincs kép
VILLANYÓRA	9903019945	8526	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	1501004217	341	Nincs kép
GÁZÓRA	2500071160/2025	95	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	732871	71	Nincs kép
VÍZÓRA	180982694A	88	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (180982694A) kapcsolatos megjegyzések: Wc-ben található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta a társaság ügyvezető tulajdonosa Erdélyiné Balogh Mária. Fotózáshoz hozzájárult.

Jövedéki terméket nem árusítanak.

Az ügyvezető elmondása szerint a bérlemény hobby kreatív és írószer boltként van használatban általuk.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	PAPELITO 29 Kft.
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

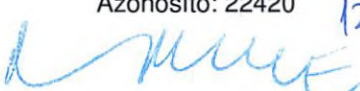
Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

Komlós Krisztián Sándor

Boóz Károly

 12