

VtH/1-3/2026

Érkezett: 2026 JAN 14.	Szám: 02/7-6/2026	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer R. H.	Előzmény: GA

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

5

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. január 20-i rendes ülésére****Tárgy: Javaslat a 2018. január 1-jét megelőzően megkötött helyiség bérleti szerződések módosításához szükséges döntések meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában jelenleg 1353 nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyek közül 1248 a forgalomképes vagyron része (ezek 50%-a kerül jelenleg bérbeadás címén hasznosításra), 105 helyiséget pedig önkormányzati és állami gazdálkodó szervezetek használnak.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. december 20-án módosította az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: helyiségbérleti rendelet), melynek 16. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészült ki:

[16. § (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:]

„h) a nem lakáscélú helyiség után fizetendő üzemeltetési vagy közös költség alapjául szolgáló szolgáltatások biztosítása, amennyiben azokat az a)-g) pontok szerinti felsorolás nem tartalmazza”.

A jelenleg is hatályos bérleti szerződések egy része az idézett módosítást megelőzően került megkötésre, mely szabály alapján a bérbeadott helyiségek mintegy 25%-a (megközelítőleg 165 db helyiség) esetében a bérlő nem fizet közös költséget, ezzel havonta összesen megközelítőleg 4,5 millió forint összegű közös költség az Önkormányzatot terheli.

A hosszú ideje fennálló bérleti szerződések által jelenleg fizetendő bérleti díjak sok esetben még a közös költség összegét sem fedezik és/vagy ezen szerződések nem tartalmazzák a bérleti díj fogyasztói árindex mértékével történő évenkénti emelés jogát sem.

Fentiek alapján indokolt a 2018. január 1-je előtt hatályba lépett bérleti szerződések felülvizsgálata és aktualizálása a fentieknek megfelelően. Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződések a felek közös megállapodásával módosíthatóak, amennyiben a feltételeket a bérlő nem fogadja el - és egyedi döntés meghozatalára sem kerül sor - akkor a szerződés felmondásához szükséges intézkedéseket is kezdeményezheti a bérbeadó szervezet.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A régi bérleti szerződések módosításával az Önkormányzat bevételei várhatóan növekednek, valamint a közös költség kiadások csökkennek.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése alapján Önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.2. pont 1.2.1. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a

ÉRKEZETT

2026 JAN 14. 16:30

helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

A helyiségbérleti rendelet 50. § 2025. december 12-én hatályba lépett (8) bekezdése alapján:

„(8) A 2018. január 1. előtt létrejött bérleti szerződés esetében a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet kezdeményezi és végrehajtja a bérleti szerződés módosítását.”

Figyelemmel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltakra, a társasházi közös költség a tulajdonostársakat terheli, a társasház a tulajdonossal van jogviszonyban, minden kötelezettséget a tulajdonossal szemben tud előírni, illetve érvényesíteni, így a bérleti jogviszony megléte esetén sem válik a bérlő a közös költség megfizetésére kötelezetté a tulajdonos helyett a társasház felé. A közös költség felmerülését nem a bérbeadás keletkezteti, azt a tulajdonosnak akkor is fizetnie kell, ha az ingatlant nem adja bérbe. Ugyanakkor a bérbeadás esetén a piaci gyakorlatnak megfelelően a tulajdonosnak lehetősége van a közös költség összegét a bérlőre áthárítani.

Az Möt. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi határozati javaslat megvitatását és a döntés meghozatalát.

Határozati javaslat

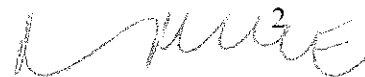
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

.../2026. (I. 20.) számú határozata

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2018. január 1-jét megelőzően megkötött bérleti szerződéseinek módosításának kezdeményezéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 50. § (8) bekezdése alapján

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadója kezdeményezi a 2018. január 1. napját megelőzően hatályba lépett bérleti szerződések felülvizsgálatát és – a bérbeadó szervezet közreműködésével – ezen szerződések módosítását a Rendelet 24. § (2) bekezdésének megfelelően az alábbiak szerint:
 - a) az üzemeltetési vagy közös költség fizetési kötelezettség a bérlők számára előírásra kerüljön,
 - b) a bérleti díj összege az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: bérleti díj határozat) 3. pontja szerint számított összegre módosuljon,
 - c) a bérleti díj inflációs indexálása 2027. január 1. napjától a bérleti díj határozat 31. pontja szerint történjen;
2. az 1. határozati pont szerint kezdeményezett szerződésmódosítás esetében a Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján eltekint a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékéről szóló közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány megtételétől;
3. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy
 - a) az 1-2. határozati pontok alapján tegye meg a szükséges intézkedéseket a bérleti szerződések módosítása érdekében,



- b) amennyiben az a) pont szerinti módosítás akadályba ütközik, akkor tegye meg a szükséges intézkedéseket a bérleti szerződés felmondására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-2. pontok esetében: 2026. január 20., a 3. pont esetében: 2026. május 31.

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

Budapest, 2026. január 14.


Satty Balázs
alpolgármester

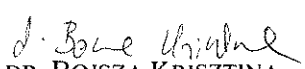
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

