

VH/1-8/2026

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

8.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester
Készítette: Kardos Noémi referens

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléletek:

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

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2026 JAN 14	Szám: 02/7-9/2026
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita
	Előzmény: EA

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti 36339/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely 2025. november 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt rövid időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 68 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó (vízórás) közös költség összege 5.625 Ft /hó.

A bérlemény bejáratú ajtaja és kirakati portálja az Üllői útra néz. A bejáratú ajtó és a kirakat fémszerkezetű, üvegezett, jó állapotú. A helyiség laminált padlóval burkolt, megfelelő állapotú. A falak és a mennyezet karbantartott. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van, a fűtés házközponti és radiátor által a helyiségben biztosított.

Az értéktérkép szerint a helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, ezért versenyeztetési eljárás nélkül bérbe adható. 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	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	2000	UCH	1,2	27	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	70.200

Farkasné Jakocska Szilvia egyéni vállalkozó (székhely: 1082 Budapest, Nap utca 13. fsz. 2.; nyilvántartási szám: 54150126; adószáma: 55466785-1-42) és **Móri Mária egyéni vállalkozó** (székhely: 2115 Vácszentlászló, Zsámboki út 61.; nyilvántartási szám: 53806477; adószáma: 69871443-1-33) 2025. november 26. napján kérelmet nyújtottak be a helyiség bérbevételére, bérleti jogviszony keretében.

A helyiséget szépségszalonn (fodrászat és műkörömpépítés) tevékenység céljára szeretnék használni, határozatlan időre. A kérelmezők 70.200 Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tettek, valamint saját költségen vállalják a helyiség villamosbiztonsági felülvizsgálatának elkészítését.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti 36339/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Farkasné Jakocska Szilvia egyéni vállalkozó és Móri Mária egyéni vállalkozó bérleti részüre határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével, szépségszalonn (fodrászat és műkörömpépítés) tevékenység céljára a számított bérleti díj összegén, nettó 70.200 Ft + ÁFA, azaz bruttó 89.154 Ft összegű bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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

[Handwritten signature]

III. Jogsabályi 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 9. § (1) bekezdése szerint: *„A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.”*

A Rendelet 12. § (4) bekezdése c) pontja szerint: *„A szerződést határozatlan időre lehet kötni különösen: c) ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.”*

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 szerint:

“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 versenyezettetési 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 33. § (1) bekezdése és a 46. §-a 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, Üllői út 54-56. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti 36339/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Farkasné Jakocska Szilvia egyéni vállalkozó (székhely: 1082 Budapest, Nap utca 13. fsz. 2.; nyilvántartási szám: 54150126; adószáma: 55466785-1-42) és Móri Mária egyéni vállalkozó (székhely: 2115 Vácszentlászló, Zsámboki út 61.; nyilvántartási szám: 53806477; adószáma: 69871443-1-33) bérlőtársak részére, **határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – **szépségszalonn** (fodrászat és műkörömépítés) tevékenység céljára, a számított bérleti díj **70.200 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 89.154 Ft összegben, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú közjegyző előtti kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett azzal, hogy a bérlőtársak vállalják a helyiségre vonatkozó villamosbiztonsági felülvizsgálat elkészítését saját költségén.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. január 20.

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

Budapest, 2026. január 14.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

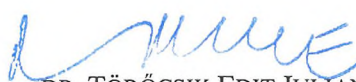
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



2025 NOV 26.



BÉRBEVÉTELI KÉRELEM /egyéni vállalkozó számára/

HG/38/2025

Alapadatok:egyéni vállalkozó neve: JARKAS NÉ JARKOSKA SZILVIAszékhely: 1082 BUDAPEST NAD UTCA 13. sz. 2nyilvántartási szám: 54 150126adószám: 55466785-1-42

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2025-11-28	HG/38-6/2025
ügyintéző	
melléklet	

egyéni vállalkozó neve: MÓRI MARIKAszékhely: 245 VAKBOTLAJNÓ SZABÓK UTCAnyilvántartási szám: 53806477adószám: 69871443-1-33**Kérelmezett helyiség**cím: ILLÓÜ UT 54-56helyrajzi szám: 36339/0/A/2alapterület: 27 m²**Tevékenység**tevékenység megnevezése: SZÉPSÉG IPAR (FODRÁSZAT, HÁMKÖRÖM ÉPÍTÉS)

szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendő)

Bérleti jogviszony jellege

határozott:(év)

határozatlan (aláhúzendő)**Bérleti díj ajánlat:** 70.000 /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 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, bérletársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

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

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

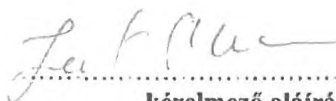
Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérbeadó számlájára a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadékot megfizessek.

Az általam képviselt gazdálkodó szervezet 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 gazdálkodó szervezet 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 aláhúzendő)

Kérelmező egyéb megjegyzései:

A HELYSÉG BÉRBEVÉTELET, MINT BÉRLŐTÁRSÁK
SZERETNÉNK BÉRBE Venni.
ELKÉSZÍTJÜK ÁJÁLLANOSSÁGI FELÜLVIZSGÁLATRA
SZÓLÓ SZÁMLAVELEMENRT SAJÁT KÖLTSÉGEN ELKÉSZÍTJÜK!



kérelmező aláírása

Tel: (

E-mail:



kérelmező aláírása

Tel:

E-mail:

BUDAPEST, 2025. 11. 26.

MME 5

MŰSZAKI FELMÉRÉS

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Tervszerű az ellenőrzés?:	TSZ
Helyszín (ingatlan címe):	Üllői út 54-56 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	36339/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / használó neve:	Üres ingatlan
Dátum:	2025.12.09

Általános megjegyzések: Műszaki bejárás

AZ INGATLAN ADATAI

Lakás / helyiség mérete (nm):	27
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Felvonó (az épületben)	Nem
Kaputelefon	Nem
A bérlemény rendelkezik-e kéménnyel	Nem
Lom mértéke (m ³)	0
Elhelyezkedés:	UCH

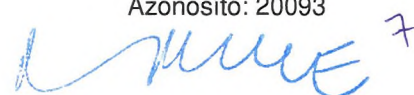
BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

A lakásban kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik?	Nem	
A bérleményben földem megerősítés található-e?	Nem	
A bérlemény mennyezetén/oldalfalain további szerkezeti vizsgálatot igénylő repedések találhatóak-e?	Nem	
A bérleményben álmennyezet található-e?	Igen	Világítás könnyebb elvezetése/esztétika
A bérleményben vizesedés felfedezhető-e?	Igen	nem
A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?	Nem	

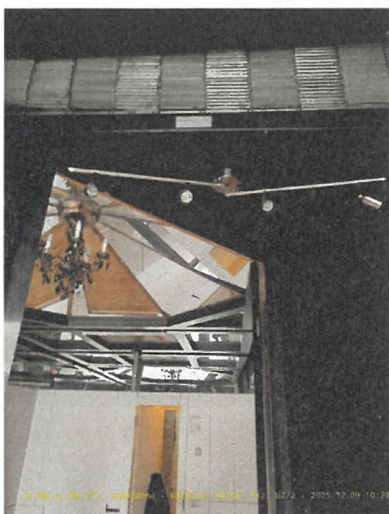
A bérleményben egyéb vizesedés felfedezhető: A csatornavezetékét cserélte a társasház, ezt megelőzően keletkezett beázás a bérleményben.

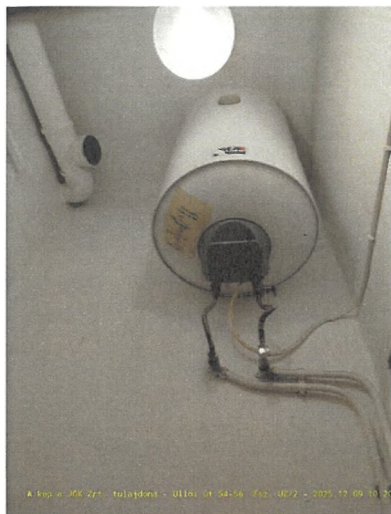
A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A kirakat és a bejárati ajtó fémszerkezetű, belülről redőnyráccsal védett. Az üvegezés sértetlen. Az üzlettér laminált parkettás, állapota kopott. Az oldalfalak fával borítottak, míg a mennyezet tükrös álmennyezettel ellátott. A mellékhelyiség padlója kő-, míg oldalfalak csempe burkolattal ellátott. A felszerelt villanybojler direktben kötött, nem kapcsolható.

A raktárhelyiségben található a cserélt csatorna vezeték. A másik raktár mennyezetén látható akiszáradt beázási nyomok.



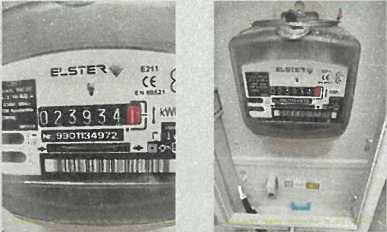
FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901134972	23934	
VÍZÓRA	19058411	14	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9901134972) kapcsolatos megjegyzések: Villanyóra az épület udvarán található.
A belső védőrácsok működtetése miatt a mérő nem kapcsolható le.

A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

KÖZMŰ	ÁLLAPOTA	BEAVATKOZÁST IGÉNYEL	FELÚJÍTÁSI FELADATOK	
			RÉSZLETEZÉSE	BECSÜLT KÖLTSÉGE (e. FT)
Elektromos hálózat		Nem		
Gázvezetékrendszer		Nem		
Csatornarendszer		Nem		
Vízvezetékrendszer		Nem		

KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

Villanyellátás:	Igen
Gázellátás:	Nem
Vízvételi lehetőség:	Igen
Szennyvíz elvezetés:	Igen
Melegvíz ellátás:	Igen

[Handwritten signature] 11

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A belső fémszerkezetű ajtó leszerelve a hátsó raktárban van.

A ház belépőkódja: 100kulcs5456

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

A bérlő / használó az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres ingatlan

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly



-