

VH/1-20/2026

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

5.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. február 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29. 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.

Mellékletek:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 FEBR 04.	Szám: 02/34-6/2026
Melléklet:	Ügyintéző: Bánnai R. K.
	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, Tolnai Lajos utca 29. szám alatti 34937/0/A/25 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 34 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely 2022. december 2. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A birtokbavétel óta többször került sor pályáztatásra, azonban érdeklődés nem volt rá.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú 1 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó vízőrás közös költség összege 11.312 Ft/hó.

A bérlemény bejárata a Tolnai utcából nyílik. A bejáratú ajtó műanyag szerkezetű, megfelelő állapotú. A helyiség betonozott padozatú, a falak vakolathiányosak. A mennyezeten nagyobb kiszáradt ázás látható. A fal és a mennyezet burkolása és festése javasolt. Vízvételi lehetőség és fűtés nincs, áramvétel 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:

Díjővezet	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
3	1500	UCH	1,2	34	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	51.000

A **Poszterfotó Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; cégjegyzékszám: 01-09-173181; adószám: 10955121-2-42; képviseli: Papadhopulli Alexandra) 2026. január 7. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget nyomdai előkészítő tevékenység, képkeretező műhely céljára szeretnék használni, határozatlan időre és a kérelmező 51.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29. szám alatti 34937/0/A/25 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 34 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Poszterfotó Kft. (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; cégjegyzékszám: 01-09-173181; adószám: 10955121-2-42; képviseli: Papadhopulli Alexandra) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével, nyomdai előkészítő tevékenység, képkeretező műhely céljára a számított bérleti díj nettó 51.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 64.770, Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

ÉRKEZETT

2026 FEBR 04. 16:15



II. A döntés pénzügyi hatása

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

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 bérbeadási 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 bérbeadási 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: *Bekölthető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyoni 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 bérbeadási 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: *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-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

.../2026. (II. 10.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29. szám alatti 34937/0/A/25 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 34 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Poszterfotó Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; cégjegyzékszám: 01-09-173181; adószám: 10955121-2-42; képviseli: Papadhopulli Alexandra) részére az alábbi feltételekkel:

- a. **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével,
- b. **nyomdai előkészítő tevékenység, képkeretező műhely** céljára
- c. a számított bérleti díj nettó **51.000 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 64.770 Ft + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak,
- d. 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú közjegyző előtti kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. február 10.

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

Budapest, 2026. február 4.



Sátyl Balázs
alpolgármester

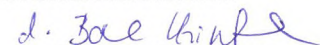
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET 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

 3

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

alapadatok:

cégnév: Poszterfotó Kft.....

képviselő neve: Papadhopulli Alexandra.....

székhely: 1084 Budapest Déri Miksa utca 6.....

cégjegyzékszám: 01.09.173181.....

adószám: 10955121-2-42.....

kérelmezett helyiség

cím: 1084 Budapest Tolnai Lajos utca 29.....

helyrajzi szám: 34937/0/A/25.....

alapterület: 34 m².....

tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is....18.13.....

szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendő)

bérleti jogviszony jellege

határozott:.....(év)

határozatlan (aláhúzendő)

bérleti díj ajánlat:.....51.000...../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:







Jószáfvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma	iktatószám:
2026-01-08	HG/81-2/2026
ügyintéző	
melléklet	

megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkát, 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, bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett közjegyző előtt egyoldalt 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.

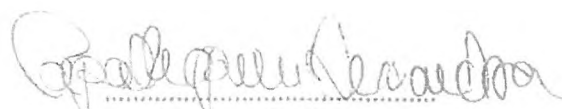
Az általam képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a bérleti szerződés megkötését követő körülmény folytán az általam képviselt gazdasági társaság már nem átlátható 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 aláhúzendő)

Kérelmező egyéb megjegyzései:

.....
.....
.....
.....

Budapest, 2026.01.07.


.....
kérelmező aláírása

Tel.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata


5

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Tolnai L. u. 29 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	34937/A/25
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.09.26
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	34.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Nincsenek
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárata a Tolnai utcából nyílik. A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, megfelelő állapotú. A bérlemény padlója beton mindenhol beton. A falak vakolathiányosak. A mennyezeten nagyobb kiszáradt ázás látható. A fal és a mennyezet burkolása és festése javasolt. Vízvétel nem biztosított. Áramvétel biztosított. Fűtés nincs.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	elhanyagolt
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

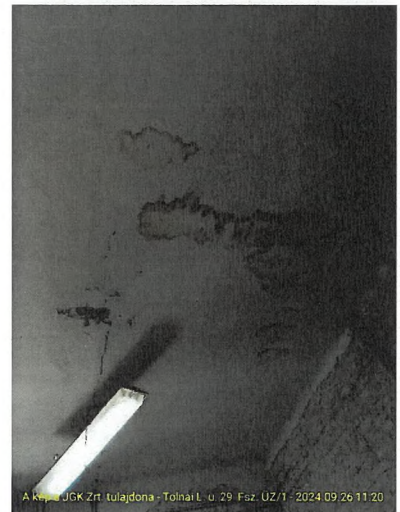
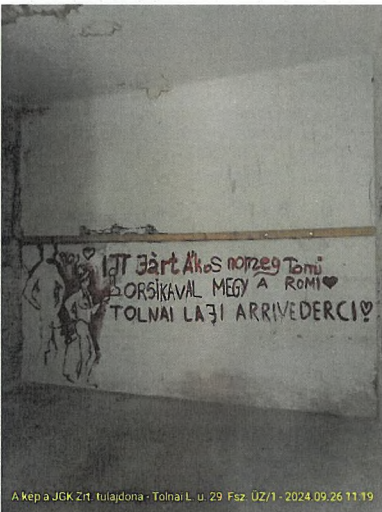
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



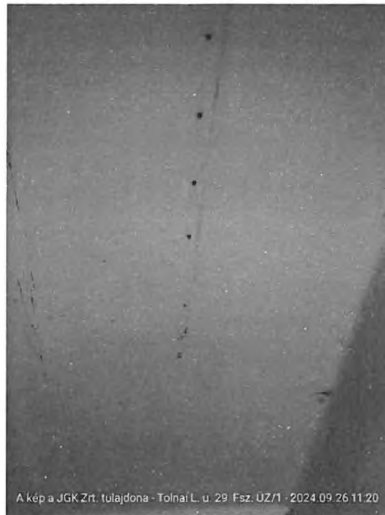
FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]



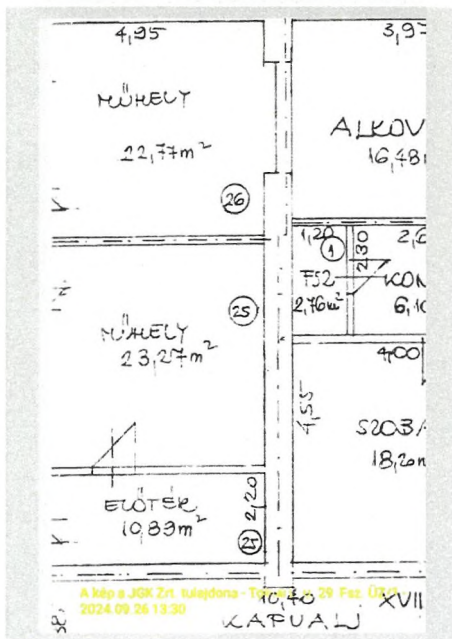
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tolnai L. u. 29. Fsz. UZ/1 - 2024.09.26 11:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tolnai L. u. 29. Fsz. UZ/1 - 2024.09.26 11:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tolnai L. u. 29. Fsz. UZ/1 - 2024.09.26 11:20



[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901783043	6034	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs a bérlemény ajtaját nyitotta.

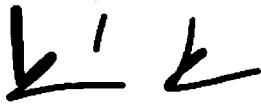
Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

A bérelő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres bérlemény.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Wirth-Badi Barbara

