

Ut/1-18/2026

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

6.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség használatával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 FEBR 04.	Szám: 02/34-7/2026
Melléklet:	Ügyintéző: Emmár Rita
	Előzmény: ET

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, Rákóczi út 13. szám alatti 36546/0/A/3** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, udvari pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely 2020. június 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 33 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó (vízórás) közös költség összege 7.630 Ft/hó.

A helyiség 2025. november 4. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának munkatársai tervszerű bérleményellenőrzést tartottak a tárgyi ingatlanban. Megállapításra került, hogy a helyiség teljes felújításra szorul. Az aljzat teljes egészében betonozott, néhol töredezett, javítása szükséges. Az oldalfalak vakolat hiányosak, amin ázásnyomok, néhol salétromosság figyelhető meg. A mennyezet szintén több helyen beázott, repedezett, javítása szükséges. A nyílászárók megfelelő állapotban vannak minimális felújítást igényelnek. A bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy a helyiség önkényes használatban van. Használója az önkormányzati tulajdonú helyiség fölötti **36546/0/A/6** helyrajzi számú magántulajdonú helyiség tulajdonosa az Impro Estate Kft. (székhely: 1054 Budapest, Honvéd utca 8. 1. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 355259; adószáma: 27347571-2-41, képviseli: Khabiev Kamil), aki tulajdoni lap szerint 2025. július óta tulajdonosa az ingatlanoknak.

A tárgyi helyiségben lomok mellett a falon 3 db klíma kültéri egység és a falon egy kazán található. A használó 2025. december hónapban felszólításra került az ingatlan kiürítésére és az eredeti állapot helyreállítására, valamint a használati díj megfizetésére.

Az Impro Estate Kft. válaszlevelében jelezte, hogy úgy vették meg a 36546/0/A/6. helyrajzi számú üzlethelyiséget, hogy az eladójuk nem tájékoztatta róla, hogy a kazán és a kültéri klíma egységek másvalakinek a területén vannak, nem volt tudomásuk arról, hogy az üzletük alatt lévő pincehelyiség nem a társasház közös tulajdoni területe, hanem egy önálló albetét (a társasháztól sem kért senki hozzájárulást az esetleges közös tulajdon használatához).

Elmondásuk szerint nem tárolnak semmit a pincehelyiségben és nem is használják, kizárólag a kazán és a kültéri klíma egységek vannak a falon.

Szeretnék legalizálni a helyzetet, azért, hogy az eszközök a jelenlegi helyen maradjanak és meg tudják közelíteni, de nem szeretnék területalapú bérleti díjat fizetni (mert nem használják a pincét) csak a korábbi tulajdonos után megmaradt szemét van ott. Jelezték továbbá, hogy lemondanak minden olyan kárról amely az ingatlan esetleges bérbeadása során keletkezik a kazán illetve a klíma berendezésnek kültéri egysége tekintetében.

ÉRKEZETT

2026 FEBR 04. 16:15

1
[Signature]

Telefonon is megkeresték a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodáját, melynek munkatársai tájékoztatást adtak arról, hogy az önkormányzati helyiség a gépészetük telepítésével más számára hasznosíthatatlan, erre válaszul jelezték, hogy hozzájárulnak a helyiség harmadik személy részére történő bérbeadáshoz. Tájékoztatást kaptak arról, hogy ezen opció az önkormányzat számára problémás helyzetet teremtene, így ezen formában történő hasznosításra nem kerül sor. Az eljáró ügyintéző tájékoztatta továbbá a használati időszakára vonatkozó használati díj fizetési kötelezettségre, melynek rendezésére még nem került sor.

Az értéktérkép szerint a helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, ezért versenyeztetési eljárás nélkül bérbe adható lenne. 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 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	UDP	0,6	27	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	21.600

Impro Estate Kft. 2026. január 26. napján kérelmet nyújtott be a használt helyiség(rész) bérbevételére. A bérleti díj ajánlata nettó 8.333,- Ft/hó+ ÁFA azaz bruttó 10.583,- Ft. A helyiséget ténylegesen nem szeretnék használni, csak a telepített gépészet miatt válna szükségessé a bérbevétel.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 13. szám alatti 36546/0/A/3** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Impro Estate Kft. részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével, tároló tevékenység céljára történő bérbeadáshoz de ne az ajánlott, hanem a számított bérleti díj összegén, nettó 21.600 Ft + ÁFA, azaz bruttó 27.432 Ft összegű bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a tulajdonszerzés időpontjától (2025. Július) a használati díj megfizetésének kötelezettségével.

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.

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

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 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 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. (II.10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 13. szám alatti 36546/0/A/3** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, udvari pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan az Impro Estate Kft. (székhely: 1054 Budapest, Honvéd utca 8. 1. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 355259; adószáma: 27347571-2-41, képviseli: Khabiev Kamil) kérelmét elutasítja, és nem járul hozzá kizárólag a használt helyiség(rész) bérbeadásához, az ajánlott nettó 8.333,- Ft/hó+ ÁFA azaz bruttó 10.583,- Ft bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén;
2. hozzájárul azonban a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 13. szám alatti 36546/0/A/3** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, udvari pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Impro Estate Kft. (székhely: 1054 Budapest, Honvéd utca 8. 1. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 355259; adószáma: 27347571-2-41, képviseli: Khabiev Kamil) részére, **határozatlan időre** – 30 napos felmondási idő kikötésével – **tárolás** tevékenység céljára, a

számított bérleti díj nettó **21.600 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 27.432 Ft összegű bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 5 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú közjegyző előtti kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének és a tulajdonszerzés időpontjától (2025. július) használati díj megfizetésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. január 20.

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

Budapest, 2026. január 14.

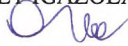


Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

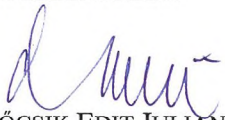
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



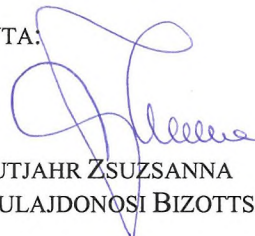
DR. BOJSZA KRISZTINA
aljegyző

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. B. melléklet

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Helyiség gazdálkodási iroda

1084 Budapest, Őr u. 8

Tisztelt Nagy Andrea

A telefonbeszélgetésünkre hivatkozva ezúton kérjük továbbítani az alábbi ajánlatunkat az Önkormányzat Képviselő-testületének tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága részére.

Az Impro Estate Kft. nem tárolt semmit a pincehelyiségben és nem is használta, kizárólag a kis kazánunk és a klíma berendezésnek kültéri egysége van a falon, annak az ellenőrzése, tisztítása szükséges nekünk évi 1-2 alkalommal.

Az Impro Estate Kft. részéről nincs akadálya annak, hogy Önök bérbe adják az ingatlant a továbbiak során. Az Impro Estate Kft. lemond minden olyan kárról amely az ingatlan esetleges bérbeadása során keletkezik a kazán illetve a klíma berendezésnek kültéri egysége tekintetében.

Szeretnénk legalizálni a jelen helyzetet, azaz készek vagyunk fizetni használati díjat azért, hogy a kazánunk a jelenlegi helyén maradjon, de természetesen nem a területalapú bérleti díjat, mert nem használjuk a pincét.

A fentiekre tekintettel az ajánlatunk az ingatlan bérleti díja illetően 100 000 Ft/év plusz ÁFA.

Várjuk az Önök szíves válaszukat.

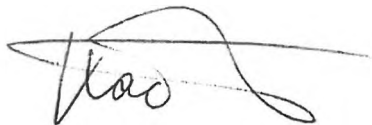
Tisztelettel

Khabiev Kamil

Ügyvezető

Impro Estate Kft.

1054 Budapest, Honvéd utca 8. 1. em. 2.



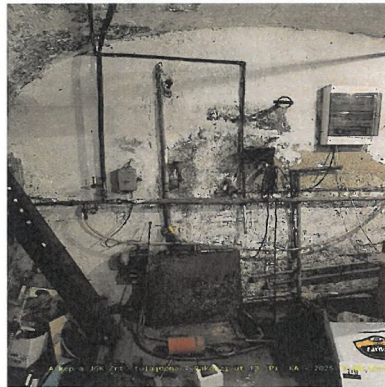
1. B. melléklet

JEGYZŐKÖNYV

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Rákóczi út 13 Pi. KA
Helyrajzi szám:	36546/A/3
Ingatlanhasználó neve:	Üres
Bérlemény típusa:	Helyiség
Tárgy:	Műszaki ellenőrzés
Dátum:	2025.11.04

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





[Handwritten signature]

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helység teli van lommal. Három kültéri klíma egység van bekötve. Van egy jelenleg nem működő gázkazán. A helyiség illegális használói lehetnek a földszinti használók! A helyiséget nyitva találtuk! Zárat cseréltünk, és egy kulcsot átadtunk az üzlet Bérelőjének a lom kiürítésének érdekében. Az elérhetőségeket feljegyeztük, a bérbeadás érdekében.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastuk, értelmeztük az abban foglaltakat megértettük és, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

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 bérelő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Antalóczy Zoltán



Gyerák Zoltán

