

Vt/1-25/2025

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

II/4 sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

### a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. március 24-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatos döntések meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: "CICA-MICA" Bt. Kérelem, állapotfelvevési jkv
2. számú melléklet: HUNGÁRIA 16 Kft. Kérelem, állapotfelvevési jkv
3. számú melléklet: A & B Amerikai-Magyar Elektronikai Export-Import Kft. Kérelem, állapotfelvevési jkv
4. számú melléklet: BIOT Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. Kérelem, állapotfelvevési jkv
5. számú melléklet: Somogyi József egyéni vállalkozó Kérelem, állapotfelvevési jkv
6. számú melléklet: Magyar Posta Zrt. Kérelem, állapotfelvevési jkv-ek
7. számú melléklet: összefoglaló táblázat

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

(az 1 - 6. sz. mellékletek dokumentációja a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)

2026.03.19	Szám:	02/108-5/2026
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
7 db	Rosinen Anna	ea.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a 14/2026. (I. 20.) számú határozatában döntött az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a 2018. január 1. napját megelőzően megkötött bérleti szerződések felülvizsgálatáról és azok módosításáról.

Az érintett bérlők értesítését a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája elvégezte. A kézbesítést követően több esetben sor került személyes egyeztetésre, ugyanakkor egyes bérlők a felülvizsgálattal és az ezzel kapcsolatos kötelezettségekkel összefüggésben írásbeli kérelmet nyújtottak be.

A benyújtott egyedi mérlegelés mellett bírálhatók el. Az ezekre vonatkozó összesített adatokat az alábbi táblázat tartalmazza.

#### 1. "CICA-MICA" Bt.

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, József krt. 33. helyrajzi szám: 36687/0/A/2, összesen 347 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** üzlet (ruhaüzlet)

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2002.02.06.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 525.422, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 605.800, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség:** 83.460, - Ft/hó + ÁFA

**KSH szerinti indexálás volt-e korábban:** IGEN

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

**Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban:** NEM

**Kérelem:** a bérleti díj csökkentés, kktg fizetés bevezetésének későbbi időponttól történő alkalmazása

**A kérelem indoka:**

A Bérlő egy 347 m<sup>2</sup> alapterületű (134 m<sup>2</sup> földszint, 10 m<sup>2</sup> galéria, 197 m<sup>2</sup> pince) üzlethelyiség bérlője. Kérelmében a bérleti díj mérséklését kéri nettó 350.000 Ft összegre, valamint a szerződés módosításának egy évvel történő elhalasztását. Indoklásában eloadja, hogy a bérleti jogot 2002-ben jelentős ellenérték (szerződéskötési díj) megfizetésével szerezte meg, a bérleti díjat több mint 23 éve folyamatosan fizeti, azonban a gazdasági környezet romlása, a környék kereskedelmi forgalmának csökkenése, valamint az ingatlan műszaki adottságai – különösen a nagy alapterületű, korlátozottan hasznosítható pince – a helyiség

ÉRKEZETT

2026 MÁRC 19. 10:50

használhatóságát csökkenti. A bérlő hivatkozik továbbá arra is, hogy a bérleti szerződés korábbi módosítása a díj emelését az infláció mértékéhez kötötte.

#### **Értékelés:**

A bérlő 2002 óta áll bérleti jogviszonyban az önkormányzattal, és a bérleti jog megszerzésekor jelentős (bruttó 3.625.500, - Ft összegű) szerződéskötési/ bérleti jog megváltási díjat fizetett. A bérleti díjat a szerződés fennállása alatt folyamatosan (kisebb csúszásokkal) teljesítette.

A kérelmező a díjemelés elengedését elsősorban a környék kereskedelmi adottságainak kedvezőtlen változásával, valamint az ingatlan műszaki adottságaival indokolja, különös tekintettel arra, hogy a bérlemény jelentős részét kitevő pince tényleges hasznosíthatósága korlátozott (nincs akut probléma, a pince talajvízesedés miatt salétromos) de raktározás céljára használt.

#### **Javaslat**

A bérlemény frekventált elhelyezkedésű, nagy alapterületű üzlethelyiség, amelynek piaci hasznosíthatósága kedvező. A kérelmező által hivatkozott körülmények – különösen a pince hasznosíthatóságára és a környék kereskedelmi forgalmának alakulására vonatkozó észrevételek – a bérlemény általános piaci értékét érdemben nem csökkentik.

A benyújtott pénzügyi kimutatások alapján a vállalkozás eredményessége az elmúlt években folyamatosan csökkenő tendenciát mutat, azonban ez elsősorban a vállalkozás működésével összefüggő gazdálkodási körülménynek tekinthető. A bérlemény elhelyezkedésére és hasznosíthatóságára tekintettel a bérleti díj mérséklése és a közös költség áthárítás későbbi időponttól történő érvényesítése tulajdonosi szempontból nem indokolt, a kérelem elutasítása javasolt.

## **2. HUNGÁRIA 16 Kft.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 16. helyrajzi szám: 38865/1/A/41, 38865/1/A/45, összesen 117 + 123 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** fehérnemű nagykereskedelmi üzlet

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2006.12.20.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj együttesen a két albetétre:** 393.176, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj együttesen a két albetétre:** 393.176, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege egyebekben 177.300, - Ft + ÁFA lenne

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség együttesen a két albetétre:** 26.241, - Ft/hó + ÁFA

**KSH szerinti indexálás volt-e korábban:** IGEN

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

**Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban:** NEM

**Kérelem:** fizetendő óvadék, bérleti díj mérséklése

#### **A kérelem indoka:**

A Hungária 16. Kft. a bérleti szerződés módosítására vonatkozó értesítést tudomásul vette, valamint elfogadja, hogy a továbbiakban a közös költség megfizetése a bérlőt terheli. Ugyanakkor a bérleti díj 30%-os csökkentését kéri arra hivatkozva, hogy álláspontja szerint a jelenleg fizetett bérleti díj jelentősen meghaladja a vonatkozó önkormányzati határozat alapján számított díj mértékét. 2008 óta jelentős felújítási és állagmegóvási munkálatokat végeztek saját költségükön. A bérlő kéri továbbá, hogy a korábban megfizetett háromhavi óvadék összege ne kerüljön módosításra.

#### **Értékelés:**

A bérlő közel 20 éve áll bérleti jogviszonyban az önkormányzattal, ez idő alatt a bérlemény állapotának javítása érdekében több felújítási munkát végzett saját költségén. A bérlő hivatkozik arra is, hogy a jelenleg fizetett bérleti díj véleménye szerint meghaladja a vonatkozó önkormányzati határozat alapján számított díj mértékét – ami valóban így van –.

#### **Javaslat**

A bérlemény elhelyezkedése és hasznosíthatósága kedvező, ezért piaci szempontból értékes üzlethelyiségnek tekinthető.

A bérlő által hivatkozott körülmények ellenére a bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt a bérleti díj csökkentése tekintetében, ugyanakkor javasoljuk, hogy a bérleti szerződés módosítás során az óvadék összege a korábbiakban már befizetett (510.000, - Ft) összegben kerüljön megállapításra.

### **3. A & B Amerikai-Magyar Elektronikai Export-Import Kft.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 32. helyrajzi szám: 36496/0/A/5, 36496/0/A/6, összesen 30 + 38 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** üzlet, műszaki kereskedelmi tevékenység (rádiósbolt)

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1992.12.23.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj együttesen a két albetétre:** 106.060, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj együttesen a két albetétre:** 194.580, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség együttesen a két albetétre:** 20.866, - Ft/hó + ÁFA

**KSH szerinti indexálás volt-e korábban:** IGEN

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** NEM

**Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban:** NEM

**Kérelem:** fizetendő óvadék, bérleti díj mérséklése

**A kérelem indoka:**

Az A&B Kft. a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 32. szám alatti két önkormányzati tulajdonú helyiség bérlője, amelyeket több mint 33 éve használ. A bérlő kérelmében kéri a – jelenleg két külön helyrajzi számon nyilvántartott – helyiség egy bérleményként történő kezelését. Indoklása szerint a vállalkozás évek óta veszteségesen működik, ugyanakkor a bérleti díjat a teljes bérleti időszak alatt szerződészerűen megfizette, továbbá a helyiségeket jelentős saját forrásból felújította és egybenyitotta. A bérlő hivatkozik arra is, hogy a korábbi rádiótechnikai kereskedelmi tevékenység a piaci változások miatt megszűnt, jelenleg új, ismeretterjesztő jellegű tevékenység indítását tervezi. Kéri a bérleti díj mérséklését és az óvadékfeltöltés elengedését.

**Értékelés:**

A bérlő több mint három évtizede áll bérleti jogviszonyban az önkormányzattal, amely idő alatt a bérleti díjat folyamatosan teljesítette. A kérelmező előadása szerint a helyiségek átvételekor azok rossz műszaki állapotban voltak, és a jelenlegi állapot nagyrészt a bérlő saját forrásból megvalósított felújításainak eredménye.

A csatolt pénzügyi kimutatások alapján a vállalkozás bevétele az elmúlt időszakban jelentősen csökkent, amely összefügg a korábbi tevékenységi kör megszűnésével és a piaci környezet változásával. A bérlő ugyanakkor továbbra is fenntartani kívánja a helyiségek bérletét és új tevékenység indítását tervezi.

**Javaslat:**

A bérlő a helyiséget alig használja, ugyanakkor a bérlemény elhelyezkedése és adottságai kedvezőek, ezért piaci szempontból jól hasznosítható üzlethelyiségnek tekinthető.

A bérlő által hivatkozott körülmények ellenére a bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

### **4. BIOT Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Német u. 13. helyrajzi szám: 34903/0/A/67, összesen 65 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** üzlet, műhely (vegyesipari kisker., kerékpáralkatrész kisker., kerékpár javítás)

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2001.05.08.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 127.250, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 156.000, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség:** 19.177, - Ft/hó + ÁFA

**KSH szerinti indexálás volt-e korábban:** IGEN

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** NEM

**Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban:** NEM

**Kérelem:** bérleti díj emelés és óvadékfeltöltés elengedése

**A kérelem indoka**

A kérelmező a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. szám alatti helyiség bérlője, ahol több mint 25 éve kerékpárbolt és szerviz működik. A bérlő a bérleti díj felülvizsgálatát követően megállapított díjemelést méltánytalannak tartja, és kéri, hogy a bérleti szerződés a jelenlegi feltételekkel maradjon hatályban. Indoklásában előadja, hogy a vállalkozás családi megélhetést biztosít, a helyiség műszaki állapota kedvezőtlen (jelentős üvegfelületek, rosszul záró nyílászárók, magas belmagasság), ezért a téli időszakban gazdaságosan nem fűthető, valamint az elmúlt években a kereskedelem visszaesése és az utcafelújítások miatt bevételkiesést tapasztalt. A bérlő kiemeli továbbá, hogy a helyiséget saját költségén részben felújította, és a bérleti díjat több mint 25 éve szerződés szerűen fizeti.

**Értékelés:**

A bérlő több mint 25 éve működtet kerékpárboltot és szervizt a helyiségben, amely lakossági szolgáltatást nyújt a környék számára. A hosszú ideje fennálló, rendezett bérleti jogviszony, valamint az a körülmény, hogy a bérlő a helyiségen saját költségén végzett kisebb beruházásokat, méltányolható szempontként értékelhető.

A bérlő által jelzett műszaki adottságok – különösen a nagy üvegfelületek, a magas belmagasság és a nyílászárók állapota – az üzemeltetési költségeket kedvezőtlenül befolyásolhatják, amely a téli időszakban a helyiség gazdaságos használatát korlátozza, azonban a jelenlegi feltételek teljes változatlan fenntartása nem indokolt. A bérlő hosszú ideje fennálló bérleti jogviszonyára és a lakossági szolgáltató jellegre tekintettel ugyanakkor mérsékelt vagy átmeneti jellegű könnyítés tulajdonosi szempontból mérlegelhető.

**Javaslat**

A bérlő által benyújtott kérelemben hivatkozott körülmények – különösen a vállalkozás működésével összefüggő gazdasági nehézségek – megértésre kerültek, ugyanakkor ezek elsősorban a vállalkozás működéséből eredő körülményeknek tekinthetők.

A bérlemény elhelyezkedése és hasznosíthatósága kedvező, ezért piaci szempontból értékes üzlethelyiségnek minősül. A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt azzal, hogy a bérleti szerződés módosítás során az óvadék összege 1 havi bruttó bérleti díj + közös költség mértéken kerüljön megállapításra.

**5. Somogyi József egyéni vállalkozó**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 5/A. helyrajzi szám: 35280/0/A/27, összesen 30 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** kereskedelmi tevékenység (bőrruha bolt)

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1998.11.06.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 69.068, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 69.068, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad)

/ a számított bérleti díj összege egyebekben 58.500, - Ft + ÁFA lenne

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség:** 14.675, - Ft/hó + ÁFA

**KSH szerinti indexálás volt-e korábban:** IGEN

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

**Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban:** NEM

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés, óvadék mérséklés

**A kérelem indoka**

A kérelmező 45 éve működő egyéni vállalkozó, aki 1998 óta bérlő az önkormányzati helyiséget bőrruhakereskedelmi tevékenység céljára. Nyugdíjasként havi 170.000 Ft nyugellátásban részesül, amelyet vállalkozásából származó bevétellel egészít ki, ugyanakkor az energia- és alapanyagárak emelkedése, a csökkenő fizetőképes kereslet, valamint a KATA megszűnése jelentősen rontotta jövedelmi helyzetét. Előadása szerint a helyiséget folyamatosan karbantartja, a bérleti díjjal nem maradt el, azonban a megemelt díjat nem tudja kitermelni. Méltányosságból a bérleti díj 50.000 Ft + ÁFA összegre történő csökkentését, valamint a korábban megfizetett óvadék egyhavi összegre mérséklését kéri.

**Értékelés:**

A Bérlőnek a COVID alatt volt fizetési halasztása, egyebekben nem volt tartozása. A kérelmező hosszú ideje

működő kisiparos, aki egyedi, kézműves jellegű szolgáltatást nyújt. Tevékenységének fennmaradása a helyi kisvállalkozói és szolgáltatási struktúra megőrzése szempontjából is indokoltnak tekinthető.

#### **Javaslat**

A bérlő által benyújtott kérelemben hivatkozott körülmények megértésre kerültek, ugyanakkor a bérlemény állapotával kapcsolatban megállapítható, hogy az üzlethelyiség portálja és utcai megjelenése jelenleg nem megfelelő állapotú, amely a környezethez és a helyiség elhelyezkedéséhez képest rendezetlen képet mutat.

Tekintettel arra, hogy a bérlemény külső megjelenése és állapota a bérlő fenntartási kötelezettségének körébe tartozik, a bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt, azzal, hogy a bérleti szerződés módosítás során az óvadék összege 1 havi bruttó bérleti díj + közös költség mértéken kerüljön megállapításra.

### **6. Magyar Posta Zrt.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, József krt. 37-39. helyrajzi szám: 36692/0/A/20, összesen 925 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** postahivatal és kereskedelmi áru forgalmazása (hírlap, könyv, papi-írószer, kisebb ajándéktárgyak, játék, CD, magnókazetta, videokazetta, elemek, telefonkártya, csomagolt és hűtést nem igénylő édesipari) tevékenység

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1972.07.11.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 2.472.597, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 2.472.597, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege egyebekben 2.035.000, - Ft + ÁFA lenne

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 167.300, - Ft/hó + ÁFA

**KSH szerinti indexálás volt-e korábban:** IGEN

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** NEM

**Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban:** NEM

**Kérelem:** fizetendő óvadék elengedése vagy bankgaranciával történő kiváltása, a többit elfogadják

#### **A kérelem indoka:**

óvadék fizetést nem preferálnak, amennyiben mindenképpen szükséges akkor biztosítékként bankgarancia megoldást javasolnak

#### **Értékelés:**

A Bérlő a számára jelzett feltételek többségét elfogadja, azonban óvadék fizetést (melynek összege 10.058.007, - Ft) a szervezet jellegéből adódóan nem preferálnak. A jelenlegi szabályzások lehetővé teszik az óvadék bankgaranciával történő kiváltását.

#### **Javaslat**

Az óvadékfizetés bankgaranciával történő kiváltásának elfogadása.

### **7. Magyar Posta Zrt.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 11. helyrajzi szám: 36547/0/A/5, összesen 163 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** postahivatal és kereskedelmi áru forgalmazása (hírlap, könyv, papi-írószer, kisebb ajándéktárgyak, játék, CD, magnókazetta, videokazetta, elemek, telefonkártya, csomagolt és hűtést nem igénylő édesipari) tevékenység

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1959.11.26.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 473.138, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 473.138, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege egyebekben 423.800, - Ft + ÁFA lenne

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 46.198, - Ft/hó + ÁFA

**KSH szerinti indexálás volt-e korábban:** IGEN

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** NEM

**Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban:** NEM

**Kérelem:** fizetendő óvadék elengedése vagy bankgaranciával történő kiváltása, a többit elfogadják

### **A kérelem indoka:**

óvadék fizetést nem preferálnak, amennyiben mindenképpen szükséges akkor biztosítékként bankgaranciás megoldást javasolnak

### **Értékelés:**

A Bérelő a számára jelzett feltételek többségét elfogadja, azonban óvadék fizetést (melynek összege 1.978.668,- Ft) a szervezet jellegéből adódóan nem preferálnak. A jelenlegi szabályzások lehetővé teszik az óvadék bankgaranciával történő kiváltását.

### **Javaslat**

Az óvadékfizetés bankgaranciával történő kiváltásának elfogadása.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A bérleti szerződések módosítására vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **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 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 14/A. § (4) alapján:

*„Amennyiben a bérbeadó vagy a bérelő a bérleti szerződés bármilyen okból történő módosítását kezdeményezi, illetve amennyiben óvadék megfizetésére a szerződésmódosítást megelőzően nem került sor, a bérbeadó szervezet kötelezheti a bérlelőt az óvadék összegének legalább egyhavi bérleti díj összegére történő feltöltésére.”*

A Rendelet 14/A. § (5) alapján:

*„Az óvadék összegét a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság csökkentheti.”*

A Rendelet 14/A. § (7) alapján:

*„A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék bankgaranciával vagy az Önkormányzatra engedményezett értékpapírral történő kiváltásáról.”*

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 16. pontja alapján:

*„Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérelő 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 bérelőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.”*

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 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

### **I. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (III. 24.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a „CICA-MICA” Bt. (székhely: 1028 Budapest, Árpád u. 42.; cégjegyzékszám: 01 06 411533; adószám: 28551973-2-41; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához, sem a bérleti díj, sem a szerződésmódosítás időpontjának későbbi bevezetése tekintetében.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**II. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (III. 24.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 16. szám alatti, 38865/1/A/41 és 38865/1/A/45 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a HUNGÁRIA 16 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1106 Budapest, Pesti Gábor u. 39.; cégjegyzékszám: 01 09 873970; adószám: 13801966-2-42; képviseli: Hechst Norbert) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.**
2. **hozzájárul** ahhoz, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglalt feltételek szerinti bérleti szerződés módosítás során az óvadék összege a korábbiakban már befizetett (510.000, - Ft) összegben kerüljön megállapításra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**III. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (III. 24.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 32. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek+re fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 32. szám alatti, 36496/0/A/5 és 36496/0/A/6 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá az A & B Amerikai-Magyar Elektronikai Export-Import Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 32.; cégjegyzékszám: 01 09 168667; adószám: 10780497-1-42; képviseli: Barabás Mária) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához.**
2. **hozzájárul** ahhoz, hogy a két albetétre vonatkozóan egy bérleti szerződés kerüljön aláírásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

#### **IV. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (III. 24.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott Bérlői kérelemmel kapcsolatosan**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti, 34903/0/A/67 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a BIOT Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.** (székhely: 1184 Budapest, Teleki u 69.; cégjegyzékszám: 01 06 714412; adószám: 29128181-1-43; képviseli: Németi Nándor Zsolt) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.
2. **hozzájárul** ahhoz, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglalt feltételek szerinti bérleti szerződés módosítás során az óvadék összege 1 havi bruttó bérleti díj + közös költség mértékén kerüljön megállapításra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

#### **V. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (III. 24.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 5/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 5/A. szám alatti, 35280/0/A/27 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Somogyi József egyéni vállalkozó** (székhely: 7400 Kaposvár, Füredi utca 17.; nyilvántartási szám: 3627901; adószám: 50882737-1-34) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.
2. **hozzájárul** ahhoz, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglalt feltételek szerinti bérleti szerződés módosítás során az óvadék összege 1 havi bruttó bérleti díj + közös költség mértékén kerüljön megállapításra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

#### **VI. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (III. 24.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, József krt. 37-39. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul**, hogy a **Budapest VIII. kerület, József krt. 37-39.** szám alatti, **36692/0/A/2** helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjével, a **Magyar Posta Zrt.-vel** (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6.; cégjegyzékszám: 01 10 042463; adószám: 10901232-4-44) a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglalt feltételek szerint kötendő bérleti szerződés módosítása során a Bérlő által fizetendő óvadék összege bankgaranciával kerüljön kiváltásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

## VII. Határozati javaslat

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

.../2026. (III. 24.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul**, hogy a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 11.** szám alatti, **36547/0/A/5** helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjével, a **Magyar Posta Zrt.-vel** (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6.; cégjegyzékszám: 01 10 042463; adószám: 10901232-4-44) Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglalt feltételek szerint kötendő bérleti szerződés módosítása során a Bérlő által fizetendő óvadék összege bankgaranciával kerüljön kiváltásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2026. március 18.



**Sátyl Balázs**  
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. ÜRBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Bérlő neve	Bérlemény címe	Alapter.	Felvérs	Jelenleg fizetett nettó bérleti díj (Ft/hó)	2026. június 1-ől előirányzott nettó bérleti díj (Ft/hó)	2026. június 1-től fizetendő nettó közös költség (Ft/hó)	Emelés összege (bruttó Ft/hó)	Emelés mértéke %	Tevékenység	Kért eltérés	A cég működőképessége	Javaslat
1. "CICA-MICA" Bt.	József krt. 33.	347	utcai fszt (150) + pince (197)	525 422 Ft	605 800 Ft	83 460 Ft	208 074 Ft	39,60%	üzlet (ruhaüzlet)	bérleti díj csökkentés, k.k. bevezetés későbbi időponttól történő alkalmazása	12M árbevétel 2024-ben, -900e eredmény, évek óta csökkenő tendencia.	elutasít
2. HUNGÁRIA 16 KFT.	Hungária krt. 16.	240	utcai fszt (117) + pince (123)	393 176 Ft	393 176 Ft	26 241 Ft	33 326 Ft	8,48%	fényképező gépek, nagyker.	bérleti díj 30 %-os csökkentése, óvadékfeltöltés elengedése	153 809 eFt árbev., 11M eredmény, fokozatos növekedés.	elutasít, óvadék OK
3. A & B Amerikai-Magyar Elektronikai Export-import Kft.	Bródy Sándor u. 32.	30+38	utcai fszt	106 060 Ft	194 580 Ft	20 866 Ft	138 920 Ft	130,98%	üzlet, műszaki kereskedelmi tevékenység (rádiósbott)	bérleti díj csökkentés,	1 670 eFt árbev., 222 eFt eredmény, nagyon alacsony számok... még ha enyhén emelkedik is.	elutasít
4. BIOTKER. ÉS SZOLG. BT.	Német u. 13.	65	utcai fszt	127 250 Ft	156 000 Ft	19 177 Ft	60 867 Ft	47,63%	üzlet, műhely (vegyszeripari kisker., kerékpáralkatrész kisker., kerékpár javítás)	bérleti díj emelés és óvadékfeltöltés elengedése	15M árbev., 4M eredmény, csökkenő.	elutasít, óvadék OK
5. Somogyi József ev.	Mátyás tér 5/A.	30	utcai fszt	69 068 Ft	69 068 Ft	14 675 Ft	18 637 Ft	26,98%	kereskedelmi tevékenység (bőrruha bolt)	bérleti díj csökkentés, óvadék mérséklés	1 069 ezer Ft árbev.	elutasít, óvadék OK
6. Magyar Posta Zrt.	József krt. 37-39.	925	utcai fszt	2 472 597 Ft	2 472 597 Ft	167 300 Ft	212 471 Ft	8,59%	postahivatal és kereskedelmi áru forgalmazása (hírlap, könyv, papír írószet, kisebb ajándéktárgyak, játékok, CD, magnókazetta, videokazetta, elemek, telefonkártya, csomagolt és hűtést nem igénylő élelmiszer) tevékenység	fizetendő óvadék elengedése vagy bankgaranciával történő kiváltása	OK	elfogadás
7. Magyar Posta Zrt.	Rákóczi út 11.	163	utcai fszt	473 138 Ft	473 138 Ft	46 198 Ft	58 671 Ft	12,40%	postahivatal és kereskedelmi áru forgalmazása (hírlap, könyv, papír írószet, kisebb ajándéktárgyak, játékok, CD, magnókazetta, videokazetta, elemek, telefonkártya, csomagolt és hűtést nem igénylő élelmiszer) tevékenység	fizetendő óvadék elengedése vagy bankgaranciával történő kiváltása	OK	elfogadás