

UH1/1-36/2020

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

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl 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: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2026 APR 23.	Szám:	02/103 - 16/2020
Melléklet:	2 db	Ügyintéző:	Lauze
		Előzmény:	ea

**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, Bródy Sándor utca 38. szám alatti 36491/0/A/42 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 64,5 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai pincszinti bejárattal nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: egyéb helyiség), amely 2022. december 21. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre fizetendő (vízórás) közösköltségek összege 16.770,- Ft/hó.

A bérlemény a Bródy Sándor utcából közelíthető meg egy közepes állapotú műanyag szerkezetű ajtón keresztül. A helyiségbe egy stabil fa lépcsőn lehet lejutni. A padlózat az összes helyiségben járólappal burkolt, helyenként hiányos, repedezett. A falak és a mennyezet dohosak, salétromosak, vakolatleválás mindenhol észlelhető, de aktív vízszivárgás jelei nem láthatóak. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. Az ablakok korszerű műanyag szerkezetűek. Víz és áram vételi lehetőség van, fűtés nincs.

Az értéktérkép szerint a helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, ezért versenyeztetési eljárás nélkül bére adható. A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjővezet	Nettó havi alapidj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m <sup>2</sup> )	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
1	2300	UCP	0,8	64,5	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	74.175

**adószámos magánszemély** 2026. március 6. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget **restaurátor műhely** céljára szeretné bérbevenni **határozatlan időre** és a kérelmező **74.175,-Ft/hó +ÁFA** bérleti díj ajánlatot tett.

**Javaslom**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti 36491/0/A/42 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 64,5 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai pincszinti bejárattal nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Krémer Tibor adószámú magánszemély (lakik: 1094 Budapest, Viola utca 21. fsz.2.; adószám:70416426-2-43) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével, restaurátor műhely céljára a számított bérleti díj nettó 74.175,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 94.202, Ft, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegében.

### 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.

ÉRKEZETT  
2026 APR 23

### III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit 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:

*„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: *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 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: *„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: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Möt. 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. (IV.28.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti 36491/0/A/42 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 64,5 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai pinceszinti bejaratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához adószámos magánszemély (lakik: .; adószám:) részére az alábbi feltételekkel:

- a. **határozatlan** időre - 30 napos felmondási idő kikötésével,
- b. **restaurátor műhely céljára**
- c. a számított **bérleti díj nettó 74.175, - Ft + ÁFA**, azaz bruttó 94.202, - Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,
- 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. április 28.

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

Budapest, 2026. április 22.



**Sátyl Balázs**  
alpolgármester

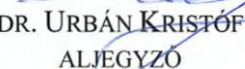
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS *h*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *h*

JOGI KONTROLL: *OK*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/magánszemély számára/

### alapadatok:

név: .....

lakcím: .....

születési ideje és helye: ..

anyja neve:

A. B. S. A.

### kérelmezett helyiség

cím: 1088 Budapest Bródy Sándor u. 38

helyrajzi szám: 36491/0/4/42

alapterület: 64,5 m<sup>2</sup>

### tevékenység

tevékenység megnevezése: restaurátor műhely

szeszárúsítással/szeszárúsítás nélkül (aláhúzandó)

### bérleti jogviszony jellege

határozott: ..... (év)

határozatlan (aláhúzandó)

bérleti díj ajánlat: ..... 74.175.- Ft ..... /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:



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, bérlőtársi 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 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.

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. 03. 06.

  
.....  
kérelmező aláírása

# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Bródy S. u. 38 Pi. RA/42
<b>Helyrajzi szám:</b>	36491/A/42
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	Üres bérlemény
<b>Dátum:</b>	2026.03.24
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

**Általános megjegyzések:** Bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	64.5
<b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>	Nem besorolható
<b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>	nem besorolt
<b>Egész szobák száma (összesen):</b>	Nincs egész szoba
<b>Félszobák száma (összesen):</b>	Nincs félszoba
<b>Fűtés módja:</b>	nincs fűtés
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	felújítandó
<b>Funkció:</b>	-
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCP

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Előtér	4		
Raktár	2		
Wc	3		
Tartózkodó	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a Bródy Sándor utcából közelíthető meg egy közepes állapotú műanyag szerkezetű ajtón keresztül. A bérleménybe vezető lépcső stabil. Az aljzat műkövel burkolt. A falak helyenként salétromosak, vakolatleválás mindenhol észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. Az ablakok korszerű műanyag szerkezetűek. Víz és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db. komplett wc,  
1 db. mosdó csapteleppel.

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b>	Nem

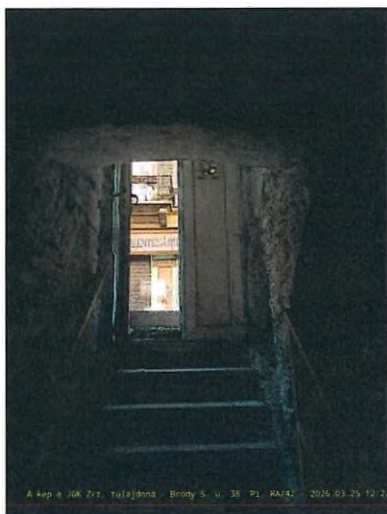
**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

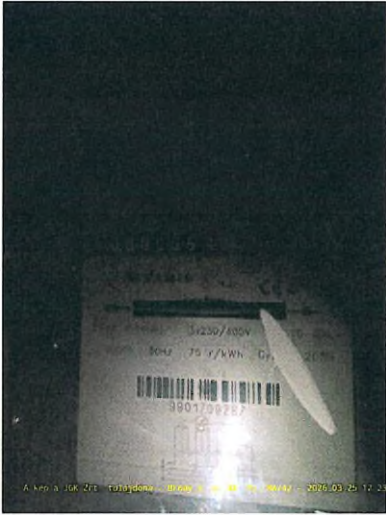
**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek**

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







11

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901709287	5	
VILLANYÓRA	9903224327	1	
VÍZÓRA	73107922	12	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Önállóan hasznosítható a bérlemény.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	Üres bérlemény
<b>Értesítési címe:</b>	
<b>E-mail címe:</b>	
<b>Telefonszáma:</b>	

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

---

**Komlós Krisztián**

---

**Wirth-Badi Barbara**