

U.H/1-39/2026

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

.....18.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet **zárt** ülésen **lehet** tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléletek:

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

Érkezett:	2026 APR 23.	Szám:	02/133 - 4/2026
Melléklet:	2 db	Ügyintéző:	Ráve
		Előzmény:	ca

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, Víg utca 4. szám alatti 34817 hrsz.-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló épületben található 15 m² alapterületű, utcai pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely 2006. február 15. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 20 db önkormányzati albetét található, amelyből 18 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó üzemeltetési költség összege 7.420, - Ft /hó

A bérlemény a Víg utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleménybe vezető lépcső stabil. A bérlemény padlója beton, megfelelő állapotú. A falakon és a mennyezeten vizesedés, vakolatleválás és salétromosodás észlelhető. A helyiségben minimális hulladék található, annak lomtalanítása folyamatban van, illetve van egy átjáró a közös pincék felé, ennek lezárása is folyamatban van.

Az értéktérkép szerint a helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, ezért versenyeztetési eljárás nélkül bérbé 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 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	UCP	0,8	15	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	13.500

Kátai József magánszemély (lakik: 1084 Budapest, Lovassy László utca 6. 1/20.) 2026. március 23. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget raktározási tevékenység céljára szeretné bérelni határozatlan időre és a kérelmező 13.500, -Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A helyiségben a ház közös órájáról van áram, a bérlő vállalta a mérő kiépítését saját költségen.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg utca 4. szám alatti 34817 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai pincszinti bejárattal nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kátai József magánszemély (lakik: 1084 Budapest, Lovassy László utca 6. 1/20.) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára a számított bérleti díj nettó 13.500, -Ft + ÁFA, azaz bruttó 17.145 Ft közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

ÉRKEZETT 14.49
2026 APR 23. #8

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 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 bére 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.v.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Möt.v. 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.

A zárt ülés elrendelésének lehetősége Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontján alapul, a bizottság zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben több, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 2. pontja szerint minősülő személyes adat található, amelyből magánszemély vagyoni és szociális helyzetére lehet következtetni, ezért javasolt a jelen napirendi pont zárt ülés keretében történő tárgyalása. Amennyiben a Bizottság az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásáról dönt, úgy a személyes adatok nem említhetők. 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

hozzájárlás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Víg utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárl** a Budapest VIII. kerület, **Víg utca 4.** szám alatti **34817** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai pinceszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához** magánszemély (lakik:) részére az alábbi feltételekkel:

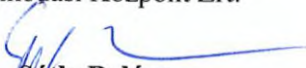
- a. **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével,
- b. **raktározási tevékenység céljára**
- c. a számított **bérleti díj nettó 13.500,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 17.145,- Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,
- d. 3 havi bruttó bérleti díj és üzemeltetési költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú közjegyző előtti kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, a villanyóra kiépítésének kötelezettségével, saját költségen.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.


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

Budapest, 2026. április 22.


Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

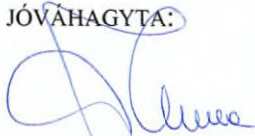
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



JGK-00011811944

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/magánszemély számára/

1. sz. melléklet
2026 MÁRC 23.

alapadatok:

kérelmezett helyiség

cím: pince, Vig utca 4
helyrajzi szám: 34877
alapterület: 15 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2026-03-24	JGK/575-1/2026
ügyintéző	
melléklet	

tevékenység

tevékenység megnevezése: Raktár
szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzandó)

bérleti jogviszony jellege

határozott: (év)
határozatlan (aláhúzandó)

bérleti díj ajánlat: ~~29000~~ 13500 /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, 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 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: *A helyiségben nincs drám*
annak költségét magamra vállalom kiépítésének
almerő beszerelésnek költségét magamra
vállalom

Budapest, *2026.023*

kérelmező aláírása

Tel.: *0670 554 92 42*

E-mail: *fuertes04@gmail.com*

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Víg u. 4 Pi. 1.
Helyrajzi szám:	34817/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2026.03.25
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	15
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
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Előtér	1		
Raktár	1		
Közlekedő	1		
Tároló	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Víg utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleménybe levezető lépcső beton, stabil. A bérlemény padlója beton, megfelelő állapotú. A falakon és a mennyezeten vakolathiány, salétromosodás és vakolatleválás látható. vizesedés, vakolatleválás észlelhető. Elektromos áram van, fűtés nincs a bérleményben.

Átjárási lehetőség van a további pincerészekbe egy ajtónyíláson át.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

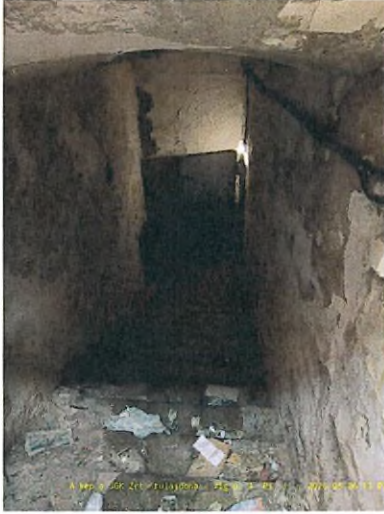
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

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

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben kb. 3 m³ lom található.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

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

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejáratát.

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 Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián



Wirth-Badi Barbara