

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

..... 12. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-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: Kérelmek, állapotfelvevési jegyzőkönyvek (terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
2. számú melléklet: összefoglaló táblázat

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Elkészítve:	2026 APR 23.	Szám:	02/133-13/2026
Melléklet:	2db	Határozat:	Amu
		Előzmény:	e

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

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

Budapest Főváros VIII. kerület 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 határozatlan idejű 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 kérelmek egyedi mérlegelés mellett bírálhatók el. Az ezekre vonatkozó összesített adatokat az utolsó mellékletben található táblázat tartalmazza.

### 1. 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 elengedése, bérleti díj emelés 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. A korábbi kérelme az előző Bizottsági ülésen elutasításra került. Kéri a bérleti díj mérséklését (maximum 10-15%-os emelést tud vállalni) és az óvadékfel-töltés elengedését.

ÉRKEZETT 14 49

2026 APR 23

**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 bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt. **Javasolt viszont** a fenti bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhoz 10. napjáig kell megfizetni.

**2. Társasház 1086 Budapest Lujza utca 26.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Lujza utca 26. helyrajzi szám: 35426/0/A/4, összesen 17 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** raktározás

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2016.08.26.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 5.940, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 28.050, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 4.140, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

**A kérelem indoka:**

A bérlő a helyiséget 2016-ban romos, felújítandó állapotban vette át, közművek nélkül, és a szükséges felújítási munkákat saját forrásból, a társasház lakóinak segítségével végezte el. A helyiségben jelenleg víz és villany található, azonban fűtés nem áll rendelkezésre. A bérlő a közös költség megfizetését és az óvadék feltöltését vállalja, ugyanakkor a bérleti díj mérséklését kéri.

**Értékelés:**

A bérlő a helyiséget 2016-ban rossz műszaki állapotban vette át, és annak használhatóvá tétele érdekében saját forrásból felújítási munkálatokat végzett. Ez méltányolható körülmény, ugyanakkor a felújítás a bérleti jogviszony kezdetén történt, és a bérlő a helyiséget azóta folyamatosan használja.

A helyiség jelenlegi állapotában használható, a bérlő a helyiséget a raktározás mellett irodaként is használja, ahol közgyűléseket is tart. A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, így a kérelem elutasítása javasolt.

**Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, a kérelem elutasítása javasolt.

**3. BALANCE Ipari és Szolgáltató Kft.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Diószegi S. utca 10/A. helyrajzi szám: 35974/0/A/1, összesen 53 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** iroda

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1987.06.25.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 14.133, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 52.470, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 19.348, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM**

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

**A kérelem indoka:**

A kérelemben a Balance Ipari Szolgáltató Kft. a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/A. szám alatti üzlethelyiség bérlőjeként a bérleti díj jelentős emelése ellen emel kifogást, és a korábbi bérleti díj fenntartását kéri. Előadja, hogy a bérleti jogot korábban megvásárolta, a helyiséget saját költségén felújította, valamint jelenleg is jelentős felújítási munkákat végez. A helyiség állapotával kapcsolatban több műszaki problémát is jelez (vizesedés, beázás). A bérlő megállapodás hiányában a bérleti jog piaci értékének és a felújítási költségek megtérítését is felveti.

**Értékelés:**

A bérlő által előadott körülmények – különösen a hosszú ideje fennálló bérleti jogviszony, valamint a saját költségen végzett felújítások – nem kerültek megtérítésre. A helyiség állapotával kapcsolatos problémák szintén értékelendők, ugyanakkor ezek kezelése elsősorban külön műszaki és üzemeltetési kérdésként értelmezhető.

A bérlő által hivatkozott, korábbi szabályozás szerinti bérleti jog megszerzéséből fakadó körülmények a jelenlegi bérleti díj megállapításánál nem vehetők figyelembe, továbbá a felújítási költségek megtérítése a bérleti jogviszony keretében nem értelmezhető.

A bérleti díj felülvizsgálata egységes szempontok alapján történt, amelytől való teljes eltérés nem indokolt. Erre tekintettel a bérlő által kért bérleti díj változatlanul hagyása nem támogatható, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

**Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

#### **4. Medicina Könyvkiadó Zrt.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. helyrajzi szám: 36758/0/A/2, összesen 159 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** könyvesbolt

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2009.07.30.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 377.029, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 402.270, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 24.000, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban: IGEN**

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

**A kérelem indoka:**

A bérlő kérelmében a bérleti díj jelentős emelkedésére hivatkozva annak mérséklését kéri. Indokként a könyvpiac általános visszaesését, az online értékesítés térnyerését, valamint a csökkenő vásárlói érdeklődést jelöli meg. Emellett hivatkozik a működési költségek növekedésére és korábbi saját forrásból végzett felújításokra is.

**Értékelés:**

A bérlő kérelmében részletesen bemutatja a könyvpiacot érintő kedvezőtlen gazdasági folyamatokat, az online értékesítés térnyeréséből adódó kihívásokat, valamint a működési költségek emelkedését. A korábbi években megvalósított felújítások és a helyiség állapotának megőrzésére fordított ráfordítások szintén értékelendők.

Ugyanakkor a hivatkozott körülmények általános piaci tendenciák, amelyek nem kizárólag a bérlemény használatából erednek. A rendelkezésre álló pénzügyi adatok alapján a társaság működése nem tekinthető olyan mértékben ellehetetlenültnek, amely a bérleti díj mérséklését megalapozná.

A bérlemény frekventált elhelyezkedése és piaci hasznosíthatósága alapján a bérleti díj csökkentése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

**Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

## **5. Electro Modul Kft.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, József krt. 28. helyrajzi szám: 34863/0/A/1, összesen 158 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** villamos háztartási gépek kis- és nagykereskedelmi üzlet raktára céljára.

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2012.01.23.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 96.122, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 126.400, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 37.920, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

**A kérelem indoka:**

Az Electro Modul Kft. – Whirlpool Márkabolt a Budapest VIII. kerület, József krt. 28. szám alatt egy pincszinti és egy földszinti helyiségek bérlője. Kérelmében előadja, hogy a pincére vonatkozó bérleti jogviszony 2012 óta problémamentesen fennáll, azonban a pincehelyiség bérleti díjának jelentős emelését nem tartja elfogadhatónak. Indoklása szerint a pince műszaki állapota kedvezőtlen, ott mennek a társasházi fővezetékek, valamint vizes, dohos, penészes, több alkalommal beázott, továbbá az ott tárolt háztartási gépek megóvása érdekében páratlanító készülékek folyamatos használata szükséges.

**Értékelés:**

A bérlő által előadott körülmények alapján a pincehelyiség műszaki állapota kedvezőtlenebb, amely annak használhatóságát és gazdaságos üzemeltetését korlátozza. Különösen értékelendő szempont, hogy a helyiség vizesedése, dohosodása a tárolási funkció ellátását is nehezíti. A helyiségen társasházi fővezetékek is áthaladnak, ami a vízórák leolvashatósága és a vezetékek hozzáférhetősége miatt folyamatos bejárást tesz szükségessé, ez pedig a helyiség zavartalan használatát tovább korlátozza.

Erre tekintettel a 34863/0/A/1 hrsz.-ú pincehelyiség vonatkozásában a méltányossági szempontok figyelembevételére indokolt lehet. Ugyanakkor a 34863/0/A/6 hrsz.-ú üzlethelyiség tekintetében ilyen körülmény és kérés nem merült fel, ezért a kérelem támogatása javasolt.

**Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból indokolt, ezért a kérelem elfogadása javasolt.

## **6. ERGONETT Kereskedelmi Kft.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Üllői út 14. (Baross u. 11.) helyrajzi szám: 36753/0/A/53, összesen 279 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** ruházati kiskereskedelem

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2014.10.10.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 233.827, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 513.360, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 69.950, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés, közösköltség elengedés

**A kérelem indoka:**

A kérelemben az Ergonett Kft. a Budapest VIII. kerület, Üllői út 14. szám alatti helyiség bérleti díjának emelése ellen emel kifogást, és annak mérséklését kéri. Indoklásában előadja, hogy a helyiség műszaki

állapota és adottságai kedvezőtlenek: nincs önálló közműellátása, fűtéssel nem rendelkezik, állapota elavult, teljes körű felújítást igényel, továbbá a tényleges használhatóságot az alapterület elszámolásával (a galéria is bealapításra került) kapcsolatos problémák és egyéb korlátozó tényezők is rontják. A helyiséget jelenleg elsősorban raktárként tudja hasznosítani.

#### **Értékelés:**

A bérlő által részletesen ismertetett körülmények alapján a helyiség műszaki állapota és funkcionális adottságai jelentősen elmaradnak az átlagos üzlethelyiségektől. A közművek hiányossága, a fűtés hiánya, az elavult, felújítást igénylő állapot, valamint a használhatóságot korlátozó egyéb tényezők együttesen azt eredményezik, hogy a helyiség jelenleg csak korlátozottan, elsősorban raktározási célra alkalmas.

A bérlő által jelzett, alapterület elszámolásával (a galéria is bealapításra került) kapcsolatos problémák, valamint a helyiség fizikai adottságai szintén olyan körülmények, amelyek a bérleti díj arányosságát érdemben befolyásolják. A helyiség jelenlegi állapotában és használati módja mellett nem tekinthető teljes értékű, piaci alapon hasznosítható üzlethelyiségnek.

Erre tekintettel a bérleti díj felülvizsgálata indokolt, ugyanakkor a bérlő által felvetett valamennyi szempont teljes körű figyelembevétele nem megalapozott.

#### **Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése és a közösköltség elengedése a fentiek okán tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

## **7. "FEJES-KER" Kereskedő és Szolgáltató Kft.**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. helyrajzi szám: 35728/37/A/3, összesen 155 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** hangszer üzlet, Tankcsapda Együttes márkabolt, fodrászat

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2016.08.15.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 361.766, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 361.766, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege 255.750, - Ft + ÁFA lenne

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 39.780, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

#### **A kérelem indoka:**

A kérelemben a Fejes-Ker Kft. a Budapest VIII. kerület, Losonci utca 6. szám alatti üzlethelyiség bérlőjeként a bérleti díj csökkentését kéri. Előadja, hogy a működési költségek jelentősen növekedtek, miközben a bolt forgalma ezt nem követte, így a tevékenység hosszabb távon veszteségessé válhat. A bérlő hivatkozik arra is, hogy az ingatlant részben saját költségén felújította és folyamatosan karbantartja, valamint a jövőben további fejlesztéseket tervez. A bérleti díjat a számított bérleti díj 255.750 Ft + ÁFA összegén kéri meghatározni.

#### **Értékelés:**

A bérlő által előadott körülmények – különösen a működési költségek növekedése és a forgalom elmaradása – megértésre kerültek, ugyanakkor ezek elsősorban a vállalkozás működésével összefüggő, általános gazdasági tényezőknek tekinthetők.

A bérlő által végzett karbantartási és részleges felújítási munkák értékelendők, azonban ezek a bérlemény használatával összefüggő, a vállalkozás működését szolgáló ráfordítások, amelyek önmagukban nem alapozzák meg a bérleti díj csökkentését.

A helyiség üzleti célú hasznosításra alkalmas, és a bérleti jogviszony fennállása mellett a bérlő folyamatosan működteti vállalkozását. Erre tekintettel a bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

#### **Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

## 8. VARÁZSSZÓ-TAN Kft.

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. helyrajzi szám: 36590/0/A/21, összesen 380 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** vendéglátás (szeszisital árusítással), kulturális tevékenység

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2015.08.14.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 297.782, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 399.000, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 88.376, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés, óvadék mérséklés és szerződésmódosítás hatálybalépésének halasztása

**A kérelem indoka:**

A kérelemben az Otthonka Kávéház és Pub előadja, hogy a helyiség pince, jellegéből adódóan a nyári időszakban forgalma jelentősen visszaesik, továbbá a környéken zajló építési munkák is csökkentették a vendégforgalmat. A bérlő a bérleti díj emelésének mérséklését, annak szezonális ütemezését, az óvadék elengedését, valamint az új szerződés későbbi hatályba lépését kéri.

**Értékelés:**

A bérlő által folytatott tevékenység közösségi és kulturális jellegű, amely a kerületben élők számára is értéket képvisel. A pincehelyiség adottságai – különösen a szezonális kihasználhatóság korlátozottsága – ténylegesen befolyásolják a gazdaságos működést, amely a bérlő által előadott forgalmi ingadozásokban is megjelenik.

A bérlő által jelzett körülmények – így különösen a nyári időszakban jelentkező forgalomcsökkenés, valamint a környezeti tényezők (építési munkák) – részben méltányolható szempontként értékelhetők.

Ugyanakkor a bérleti díj általános mérséklése és az óvadékfizetési kötelezettség teljes körű elengedése tulajdonosi szempontból nem indokolt. A bérleti díj ütemezésére vagy a szerződés hatálybalépésének időpontjára vonatkozó kérelem azonban részben támogatható lehet.

**Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból indokolt - a közösköltség bérlő általi fizetésének kötelezettségével, valamint a bérleti díj számlázás kérték szerinti („szezonális”) ütemezésére, az új szerződés későbbi hatályba lépése lehetőségének elfogadására és az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének lehetőségére teszek javaslatot,oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

## 9. Sütő Marianna egyéni vállalkozó

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Práter utca 33. helyrajzi szám: 36323/0/A/2, összesen 19 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** szépségszalón (műkörmös és fodrászat)

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2015.10.07.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 31.525, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 57.000, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 6.916, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

**A kérelem indoka:**

A kérelem a bérlő több mint 10 éve bérelt helyiségére vonatkozóan kéri a bérleti díj emelésének mérséklését. Előadása szerint a helyiségben egyedül végzi tevékenységét, bevétele korlátozott, amit a csatolt KATA bevételek is alátámasztanak. Nyilatkozata alapján a bérleti díj emelést is csak korlátozott mértékben (kb. havi

bruttó 10.000 Ft azaz 39.400, -Ft + ÁFA-ra történő emelést) tud vállalni, a közös költség és az óvadékfeltöltés megfizetése mellett.

#### **Értékelés:**

A bérlő a helyiségben jelenleg egyedül végzi tevékenységét, amely korlátozott bevételi lehetőségekkel jár. A benyújtott KATA bevallások alapján a vállalkozás bevétele az elmúlt években alacsony szinten alakult, ami a fizetőképességet jelentősen behatárolja.

Az egyéni munkavégzésen alapuló tevékenység sajátossága, hogy a bevétel közvetlenül a személyes munkavégzéstől függ, így annak növelése korlátozott lehetőségekkel bír.

#### **Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

### **10. Nívó Fodrász Szövetkezet**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Szigony u. 4-6. helyrajzi szám: 35728/20/A/105, összesen 176 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** fodrászat, kozmetika

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1993.11.24.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 174.762, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 290.400, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 58.080, - 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:**

A Nívó Fodrász Szövetkezet a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 4–6. szám alatti önkormányzati helyiség bérlője, amelyben hosszú ideje fodrász szolgáltatást nyújt a kerület lakossága részére. A bérlő kérelmében azt kéri, hogy a megállapított bérleti díj emelése legfeljebb a jelenlegi díj 20%-ig történjen, valamint az óvadék mértéke egy havi díjban kerüljön meghatározásra. Indoklásuk szerint a szövetkezet 1950 óta működik a kerületben, a COVID-járvány után a forgalmuk jelentősen visszaesett, a vendégkör jelentős része nyugdíjas, továbbá a dolgozók több mint fele szintén nyugdíjasként végzi a tevékenységet. A bérlő vállalja a közös költség megfizetését.

#### **Értékelés:**

A Bérlő a kerületben hosszú ideje nyújt lakossági fodrász szolgáltatást. A bérleti jogviszony tartós és rendezett, a szolgáltatás jellegéből adódóan elsősorban helyi lakosokat szolgál ki, akik között jelentős arányban nyugdíjas vendégek találhatók.

A benyújtott pénzügyi kimutatások alapján a szövetkezet működése stabil, ugyanakkor a tevékenység jelentős működési költségek mellett végezhető, és a szolgáltatás ár érzékeny lakossági körnek szól. A bérleti díj jelentős emelése ezért közvetetten a szolgáltatás árában jelenne meg, amely a kerületi lakosságot érintené.

Figyelembe véve a szövetkezet több évtizedes kerületi jelenlétét, a lakossági szolgáltató jellegét, valamint azt, hogy a bérlő a közös költség megfizetését vállalja, a bérleti díj emelésének korlátozott mértékű alkalmazása (a jelenlegi díjhoz képest legfeljebb 20%-os emelés) tulajdonosi szempontból is arányos kompromisszumként értékelhető.

#### **Javaslat**

A bérleti díj mérséklését indokoltnak tartom, ezért a kérelemben foglalt csökkentés határozott idejű (1 év) alkalmazására és az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezésére teszek javaslatot.

## 11. Mallory Sport Terminátor Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 2/A. helyrajzi szám: 34637/0/A/36, összesen 31 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** raktározás

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1978.05.18.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 8.791, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 44.330, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 5.735, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** NEM

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés, óvadék mérséklés és közokirattól eltekintés

**A kérelem indoka:**

a bérlő közel 50 éve bérelt, raktározás céljára használt helyiség kapcsán a bérleti díj jelentős emelésének mérséklését kéri. Előadja, hogy a helyiséget kereskedelmi célra megkísérelte hasznosítani, azonban az nem bizonyult életképesnek, így továbbra is raktárként használja. A bérlő hivatkozik a hosszú ideje fennálló, problémamentes jogviszonyra, valamint arra, hogy közüzemi díjakat korábban is fizetett, annak ellenére, hogy a szolgáltatásokat ténylegesen nem vette igénybe.

**Értékelés:**

A bérlő hosszú ideje fennálló, rendezett bérleti jogviszonya, valamint a fizetési fegyelem pozitív körülményként értékelhető. Ugyanakkor a helyiség használata tartósan raktározási célra korlátozódik, amely alacsonyabb jövedelemtermelő képességgel jár, és a piaci hasznosítás lehetőségeit is szűkíti.

A bérlő által előadott körülmények alapján a bérleti díj jelentős mértékű emelése aránytalan terhet jelenthet, különösen arra tekintettel, hogy a helyiség kereskedelmi célú hasznosítása korábban nem bizonyult megvalósíthatónak.

**Javaslat:**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, az óvadék mérséklése nem indokolt, a közokirattól eltekintésre nincs mód, ezért a kérelem elutasítása javasolt. Javasolt viszont a fenti bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez hozzájárulni oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

## 12. Ágoston Iván egyéni vállalkozó

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca 4. helyrajzi szám: 35938/0/A/2, összesen 37 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** motor és kerékpárjavító műhely

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1986.04.28.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 12.540, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 32.560, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 15.281, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** NEM

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

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

**A kérelem indoka**

A kérelmező 40 éve működő egyéni vállalkozó, aki 1986 óta bérel önkormányzati helyiséget motor- és kerékpárjavító műhelyként. Nyugdíjasként havi 145.000 Ft nyugellátásban részesül, amelyet vállalkozásából származó bevétellel egészít ki, ugyanakkor a szezonális keresletcsökkenés, a KATA megszűnése, valamint egészségi állapota romlott és bevétele jelentősen csökkent. A műhelyt folyamatosan karbantartja, fizetési elmaradása nincs, a közös költség fizetést elfogadja, azonban a bérleti díj emelését nem tudja kitermelni, ezért annak mellőzését, valamint az esetleges óvadék egyhavi összegre történő mérséklését kéri.

### **Értékelés:**

A kérelmező több évtizede működő kisiparos, aki a kerületben motor- és kerékpárjavítási szolgáltatást nyújt. Egészségi állapotának romlása és bevételeinek jelentős csökkenése méltányolható körülmény, az eddigi bérleti díj bevétel továbbra is megmaradna. Tevékenységének fennmaradása a helyi kisvállalkozói és szolgáltatási struktúra megőrzése szempontjából is indokoltnak tekinthető.

### **Javaslat**

Az óvadékösszegének mérséklése nem indokolt, de a bérleti díj mérséklésére (2026. június 1. napjától a jelenlegi 12.540, - Ft + ÁFA összegre) tesztek javaslatot. Javasolt továbbá a fenti bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez hozzájárulni oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

## **13. Weninger Tímea egyéni vállalkozó**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Orczy út 45. helyrajzi szám: 35944/0/A/62, összesen 59 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** varroda műhely és ruhajavítás

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2011.10.14.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 63.545, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 106.200, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 12.980, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

### **A kérelem indoka**

A bérlő a Budapest VIII. kerület, Orczy út 45. szám alatti önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérlője, ahol több mint 15 éve varrodai tevékenységet folytat. A szolgáltatás elsősorban a kerület lakossága számára nyújt ruhajavítási és kisebb varrási munkákat. A bérleti díjat és kapcsolódó kötelezettségeit a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt határidőben teljesítette. Kérelmében a bérleti díj emelésének mérséklését kéri, és legfeljebb havi 10.000 Ft emelést tud vállalni, továbbá az óvadék feltöltését és a közös költség megfizetését is vállalja.

### **Értékelés:**

A bérlő több mint 15 éve bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiséget, ahol varrodai tevékenységet folytat, elsősorban a kerület lakossága számára nyújtva ruhajavítási és kisebb varrási szolgáltatásokat. A tevékenység lakossági szolgáltató jellege, valamint a hosszú ideje fennálló, rendezett bérleti jogviszony méltányolható körülményként értékelhető lenne.

### **Javaslat**

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

## **14. Bene Andrea egyéni vállalkozó**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 12. helyrajzi szám: 36455/0/A/1, összesen 33 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon, fodrászat, műkörm, kozmetika, szolárium)

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2014.07.16.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 62.316, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 85.800, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 9.720, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

## A kérelem indoka

A bérlő a bérleti díj mérséklését kéri. Elmondása szerint a bérleményt egyedül használja és fizeti, tartozása nincs, a karbantartást és kisebb korszerűsítési munkákat is saját költségén végzi. A rezsiköltségek növekedésére hivatkozik, és azt jelzi, hogy 70.000 Ft + ÁFA havi bérleti díjat tudna vállalni, továbbá a közös költséget és az óvadék kiegészítését is vállalja.

### Értékelés:

A bérlő hosszabb ideje áll bérleti jogviszonyban az önkormányzattal, és nyilatkozata szerint a bérleti díjat és a kapcsolódó kötelezettségeket folyamatosan, határidőben teljesítette. A bérlemény karbantartásáról gondoskodik, és saját költségén kisebb korszerűsítési munkákat is végzett.

A bérlő által jelzettek – különösen a működési költségek növekedése – megértésre kerültek, azonban ezek elsősorban a vállalkozás működésével összefüggő körülményeknek tekinthetők.

A bérlemény elhelyezkedésére és hasznosíthatóságára tekintettel a megállapított bérleti díj a helyiség értékével arányosnak tekinthető, ezért annak mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt.

### Javaslat

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, a kérelem elutasítása javasolt.

## 15. Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. helyrajzi szám: 36764/0/A/4, összesen 63 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** szépségszalón, fizikai közérzetjavító szolgáltatás, fodrászat

**Bérleti jogviszony kezdete:** 2016.05.18.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 166.527, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 202.860, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 12.726, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban:** IGEN

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

**Kérelem:** bérleti díj csökkentés

### A kérelem indoka:

A bérlő az üzlethelyiség bérleti díjának mérséklését kéri. Előadja, hogy 2016 óta egyedüli bérlőként, saját forrásból jelentős felújítást végzett egy rossz állapotú helyiségen. Jelenleg egyéni vállalkozóként gyógyipedikűrös tevékenységet végez, vendégköre jellemzően helyi lakosokból áll. A bevételei korlátozottak, a vállalkozás fenntartása nehézkes, különösen az elmúlt időszak gazdasági körülményei és személyes élethelyzete miatt.

### Értékelés:

A bérlő hosszabb ideje fennálló, rendezett jogviszonya és folyamatos fizetési fegyelme pozitív körülményként értékelhető. Kiemelendő, hogy a bérlemény korábbi rossz műszaki állapotához képest jelentős saját beruházással került felújításra, amely a helyiség értékét növelte. A bérlő kisiparos, egyéni vállalkozóként végzi tevékenységét, amely elsősorban helyi lakossági szolgáltatást nyújt, és korlátozott jövedelemtermelő képességgel bír.

### Javaslat:

A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, a kérelem elutasítása javasolt.

## 16. P. Kiss István egyéni vállalkozó

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. helyrajzi szám: 35069/0/A/3, összesen 13 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** órák üzlet

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1990.08.03.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 41.822, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 41.822, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad)

a számított bérleti díj összege 18.590, - Ft + ÁFA lenne

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 2.244, - Ft/hó + ÁFA**

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM**

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

**Kérelem: óvadékfizetési kötelezettség elengedése**

**A kérelem indoka:**

A bérlő 1990 óta bérlő a helyiséget, tartozása nincs, a bérleti díjat és a közös költséget elfogadja, azonban az óvadék megfizetését nem szeretné vállalni. Arra hivatkozik, hogy az üzletet saját költségén többször felújította (hajópadló javítása, betonozás, gázkonvektor, galéria, villanyhálózat csere, festés), ami szerinte jelentősen növelte az üzlet értékét.

**Értékelés:**

A bérlő hosszú ideje áll bérleti jogviszonyban az önkormányzattal, és előadása szerint a bérleti díjat és a kapcsolódó kötelezettségeket folyamatosan teljesítette. A bérlő nyilatkozata alapján a helyiség állapotának javítása érdekében saját költségén több felújítási és korszerűsítési munkát végzett.

A bérlő által jelzett beruházások méltányolható körülmények, ugyanakkor az óvadék 18.590 Ft a bérbeadó kockázatkezelési szempontjait szolgálja. A bérlő által hivatkozott körülmények ezért az óvadékfizetési kötelezettség alóli mentesítést nem indokolják, így a kérelem elutasítása javasolt.

**Javaslat:**

Az óvadékfeltöltési kötelezettség elengedése tulajdonosi szempontból nem indokolt, így a kérelem elutasítása javasolt. Javasolt viszont a fenti bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez hozzájárulni oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részesleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni. Indokolt továbbá a bérlő felszólítása a karbantartási kötelezettség elmulasztására és a tevékenység végzésére.

## **17. Laky Péter egyéni vállalkozó**

**Bérlemény:** Budapest VIII. kerület, Üllői út 36. helyrajzi szám: 36805/0/A/33, összesen 8 m<sup>2</sup>

**Tevékenység:** kulcsmásoló

**Bérleti jogviszony kezdete:** 1997.05.01.

**Jelenlegi (nettó) bérleti díj:** 27.913, - Ft/hó + ÁFA

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj:** 27.913, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad)

a számított bérleti díj összege 18.590, - Ft + ÁFA lenne

**2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség:** 2.244, - Ft/hó + ÁFA

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

**Óvadékfizetés volt-e korábban: IGEN**

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

**Kérelem: közjegyzői okirattól történő eltekintés**

**A kérelem indoka:**

A bérlő közel 30 éve bérelt üzlethelyiségére vonatkozóan jelzi, hogy a szerződés feltételeit alapvetően elfogadja, ugyanakkor kéri a közjegyzői költségek mérséklését vagy elengedését. Indoklásában előadja, hogy a helyiség műszaki állapota nem megfelelő (pl. alapvető higiéniai és hálózati hiányosságok), valamint a jelenlegi feltételek aránytalan többletköltséget jelentenének számára.

**Értékelés:**

A bérlő hosszú ideje fennálló, rendezett bérleti jogviszonya és fizetési fegyelme pozitív körülményként értékelhető. A bérlő a szerződés alapvető feltételeit elfogadja, és a jogviszony fenntartására törekszik.

A helyiség műszaki állapotával kapcsolatosan jelzett hiányosságok – különösen az alapvető használhatóságot érintő problémák – figyelembe vehetők, ugyanakkor ezek kezelése elsősorban műszaki és üzemeltetési kérdésként értelmezhetők.

A közjegyzői költségek a szerződéskötéshez kapcsolódó általános kötelezettségek, amelyek alóli teljes mentesítés nem indokolt.

## Javaslat:

A közjegyzői okirattól történő eltekintés tulajdonosi szempontból nem indokolt, a kérelem elutasítása javasolt.

## 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 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 14/A. § (4) alapján:

*„Amennyiben a bérbeadó vagy a bérlő a bérleti szerződés bármilyen okból történő módosítását kezdeményezi, illetve amennyiben óvadék megfizetésére a szerződésmódosítást megelőzően nem került sor, a bérbeadó szervezet kötelezheti a bérlőt 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 engedélyezett értékpapírral történő kiváltásáról.”*

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

*„Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő 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 bérlőnek 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. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 32. 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, 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** az 1. pontban megjelölt bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. április 28.

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. (IV. 28.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 26. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 26. szám alatti, 35426/0/A/4 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Társasház 1086 Budapest Lujza utca 26.** (székhely: 1086 Budapest, Lujza u. 26.; adószám: 28894928-1-42; képviseli: Maksa Gyuláné közösképviselő) 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.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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. (IV. 28.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. utca 10/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

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. utca 10/A. szám alatti, 35974/0/A/1 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a BALANCE Ipari és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel u. 10/A.; cégjegyzékszám: 01 09 071779; adószám: 10445529-2-42; képviseli: Hajnács Béla) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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. (IV. 28.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott Bérleti kérelemmel kapcsolatosan**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. szám alatti, 36758/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Medicina Könyvkiadó Zrt. (székhely: 1072 Budapest, Rákóczi út 16. 2. em.; cégjegyzékszám: 01 10 041927; adószám: 10772359-2-42; képviseli: Némethi Nándor Zsolt) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, József krt. 28. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**elfogadja a Budapest VIII. kerület, József krt. 28. szám alatti, 34863/0/A/1 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul az Electro Modul Kft. (székhely: 1085 Budapest, József körút 28.; cégjegyzékszám: 01 09 967928; adószám: 23488281-2-42) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj tekintetében oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege megegyezik a jelenlegi bérleti díj összegével, azaz **nettó 96.122,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 122.075, - Ft összeggel.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 14. (Baross u. 11.). szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Üllői út 14. (Baross u. 11.). szám alatti, 36753/0/A/53 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá az ER-GONETT Kereskedelmi Kft. (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 14.; cégjegyzékszám: 01 09 395231; adószám: 27544417-2-42; képviseli: Albert István) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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. (IV. 28.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatti, 35728/37/A/3 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a FEJES-KER Kereskedő és Szolgáltató Kft. (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sugárút 11/A. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 09 09 005011; adószám: 11553007-2-09; képviseli: Fejes Tamás István) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

## VIII. Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága .../2026. (IV. 28.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- elfogadja, a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti, 36590/0/A/21 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul a VÁRÁZSSZÓ-TAN Kft. (székhely: 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 10. 4. em. 10.; cégjegyzékszám: 01 09 997621; adószám: 24246323-2-41; képviseli: Gergely Károly) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel oly módon, hogy:**
  2026. június 1. napjától a bérleti díj összege megegyezik a jelenlegi bérleti díj összegével, azaz **nettó 297.782, - Ft + ÁFA**, azaz bruttó 378.183, - Ft összeggel,
  - hozzájárul**, hogy a szerződésmódosítás rendelkezéseit 2026. október 1. napjától kell alkalmazni.
- nem járul hozzá az óvadékfeltöltés elengedéséhez, hozzájárul** azonban ahhoz, hogy az az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részületeket a tárgyhoz 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. április 28.

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

## IX. Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága .../2026. (IV. 28.) számú határozata

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

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Práter utca 33. szám alatti, 36323/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá Sütő Marianna egyéni vállalkozó (székhely: 5920 Csorvás Munkácsy Mihály utca 45.; nyilvántartási szám: 50016189; adószám: 67297566-1-24) 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.** Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

#### X. Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
.../2026. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 4-6. 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 **elfogadja a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 4-6. szám alatti, 35728/20/A/105 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul a Nívó Fodrász Szövetkezet (székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma sétány 4.; cégjegyzék szám: 01 02 050909; adószám: 10033393-2-42) 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 oly módon, hogy 2026. június 1. napjától egy év időtartamra a bérleti díj összege **nettó 209.714, - Ft + ÁFA**, azaz bruttó 266.337, - Ft összeg, ezt követően a bérleti díj összege a számított bérleti díj összegére, azaz 290.400, - Ft/hó + ÁFA összegre emelkedik, emiatt az indexálást 2028. január 1 napjától kell érvényesíteni;**
- 2 **nem járul hozzá az óvadékfeltöltés mérsékléséhez, hozzájárul** azonban az 1. pontban megjelölt bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhoz 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. április 28.

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

#### XI. Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
.../2026. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 2/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, Kiss József u. 2/A. szám alatti, 34637/0/A/36 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a MALLORY SPORT TERMINÁTOR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1077 Budapest, Király utca 59.; cégjegyzékszám: 01 09 066377; adószám: 10347270-2-42; képviseli: Sárközi Attila) 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. **nem járul hozzá az óvadékfeltöltés mérsékléséhez, hozzájárul** azonban az 1. pontban megjelölt bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő

megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részületeket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. április 28.

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

## XII. Határozati javaslat

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága .../2026. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **elfogadja a Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca 4. szám alatti, 35938/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul Ágoston Iván egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Visi Imre utca 4.; nyilvántartási szám: 3816229; adószám: 40009948-1-42) bérleti részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj tekintetében oly módon, hogy**
  - o 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege megegyezik a jelenlegi bérleti díj összegével, azaz **nettó 12.540,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 15.926,- Ft összeggel;
2. **nem járul hozzá az óvadékfeltöltés elengedéséhez, hozzájárul azonban az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részületeket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. április 28.

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

## XIII. Határozati javaslat

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága .../2026. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Orczy út 45. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Orczy út 45. szám alatti, 35944/0/A/62 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Weninger Tímea egyéni vállalkozó (székhely: 1238 Budapest Szajkó utca 22.; nyilvántartási szám: 2047720; adószám: 62592103-2-43) bérleti részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

## XIV. Határozati javaslat

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága .../2026. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 12. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 12. szám alatti, 36455/0/A/1 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Bene Andrea egyéni vállalkozó (székhely: 2241 Süllyap Kossuth Lajos utca 161/B.; nyilvántartási szám: 4119714; adószám: 50340837-1-33) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

**XV. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/4 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó (székhely: 2241 Süllyap Kossuth Lajos utca 161/B.; nyilvántartási szám: 4119714; adószám: 50340837-1-33) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

**XVI. Határozati javaslat**

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

**.../2026. (IV. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1. nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, 35069/0/A/3 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá P. Kiss István egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 43.; nyilvántartási szám: 4370171; adószám: 40932484-1-42) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához az óvadékfeltöltés tekintetében.**
- 2. hozzájárul az 1. pontban megjelölt bérlemény vonatkozásában az óvadék feltöltésének legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részeket a tárgyhoz 10. napjáig kell megfizetni.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pont esetében 2026. április 28.

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

## XVII. Határozati javaslat

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

.../2026. (IV. 28.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

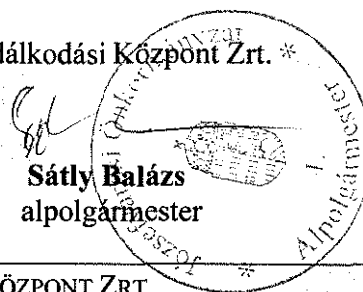
**nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Üllői út 36. szám alatti, 36805/0/A/33 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Laky Péter egyéni vállalkozó (székhely: 1125 Budapest Alsó Svábhegyi út 3. 2 em. 3.; nyilvántartási szám: 4604668; adószám: 57071457-1-43) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához, azaz a bérbeadó nem tekint el a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségétől.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

Budapest, 2026. április 22.





ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ


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

Bérlő neve	Bérlő címe	Alapterület	Fekvés	Jelenleg fizetett nettó bérlési díj (Ft/hó)	2026. június 1-től előirányzott nettó bérlési díj (Ft/hó)	2026. június 1-től fizetendő nettó közös költség (Ft/hó)	Emelés összege (bruttó Ft/hó)	Emelés mértéke %	Tevékenység	Kért elterés	Pu-i információk	Javaslat
1. A & B Amerikai-Magyar Elektronikai Export-Import Kft. ISMETELT	Bródy Sándor u. 32.	30+38	utcai fszt	106 060 Ft	194 860 Ft	20 866 Ft	138 920 Ft	130,98%	üzlet, műszaki kereskedelmi tevékenység (rádiósbolt)	bérlési díj csökkentés (max. 10-15 % emelés), óvadék elengedése	1 670 eFt árbev., -222 eFt eredmény, nagyon alacsony számok... még ha enyhén emelkedik is.	elutasítás *
2. Társasház 1086 Budapest Lujza utca 26.	Lujza utca 26.	17	utcai fszt	5 940 Ft	28 050 Ft	4 140 Ft	33 338 Ft	561%	raktározás	bérlési díj csökkentés	TKK: 1M Ft-juk sincs, magas az üzemeletési költségük is	elutasítás
3. BALANCE Ipari és Szolgáltató Kft.	Diószegi S. utca 10/A	53	utcai fszt	14 133 Ft	52 470 Ft	19 348 Ft	73 260 Ft	518%	iroda	bérlési díj csökkentés	stabilan nyereséges, növekvő árbevétele és erős tőkehelyzetű	elutasítás
4. Medicina Zrt.	Baross u. 21.	159	utcai fszt	377 029 Ft	402 270 Ft	24 000 Ft	62 536 Ft	17%	könyvesbolt	bérlési díj csökkentés	stabilan működő, nyereséges és erős tőkehelyzetű közepes méretű vállalat	elutasítás
5. Electro Modul Kft.	József kt. 28.	158	utcai pince	96 122 Ft	126 400 Ft	37 920 Ft	86 611 Ft	90%	raktározás	bérlési díj csökkentés	kis-közepes méretű, alapvetően működő, de ingadozó teljesítményű vállalkozás	elfogadás
6. Ergonett Kft.	Üllői út 14.	279	utcai fszt	239 827 Ft	513 360 Ft	69 950 Ft	449 843 Ft	190%	ruházati üzlet (régli munkanruha bolt)	bérlési díj csökkentés, közösköltség elengedés	alacsony árbevételű működők	elutasítás
7. FEIES-KER Kft.	Losoncitér 6.	155	utcai fszt	361 766 Ft	361 466 Ft	39 780 Ft	50 140 Ft	14%	hangszer üzlet, Tankcsapda márkabolt, fodrászat	bérlési díj csökkentés	tabilan nyereséges, jelentős árbevétele és erős tőkehelyzetű	elutasítás
8. VARÁZSSZÓ-TAN Kft.	Szentkirályi utca 23.	380	utcai pince	297 782 Ft	399 000 Ft	88 376 Ft	240 784 Ft	81%	vendéglátás (szeszital árusítással), kulturális tevékenység	bérlési díj emelés és óvadékfeltöltés elengedése, szerződés módosítás időpontjának kitolása	közepes árbevétele, szolgáltató jellegű vállalkozás,	elfogadás *
9. Sütó Marianna ev.	Práter utca 33.	19	utcai fszt	31 525 Ft	57 000 Ft	6 916 Ft	41 137 Ft	130%	szépségszalon	bérlési díj csökkentés	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás
10. Nívó Fodrász Szövetkezet	Szigony u. 4-6.	176	utcai fszt	174 762 Ft	299 400 Ft	58 080 Ft	220 622 Ft	126%	fodrászat, kozmetika	bérlési díj emelés mérséklése jelenleg 20%-ban (nettó 209.715 Ft)	27M nettó árbev., 800e eredmény, enyhén növekvő.	elfogadás *
11. Maltony Sport Terminátor Kft.	KISS J. U. 2/A.	31	utcai fszt	8 791 Ft	44 330 Ft	5 735 Ft	52 418 Ft	596%	raktár	bérlési díj emelés mérséklése jelenleg 100%-ban	kis méretű, alacsony árbevételeű vállalkozás	elutasítás *
12. Agoston Iván ev.	Visi Imre utca 4.	37	utcai pince	12 540 Ft	32 560 Ft	15 281 Ft	44 832 Ft	358%	motor és kerékpárjavító műhely	bérlési díj csökkentés, óvadék mérséklés	223 ezer Ft árbev., 1986. április óta béti, kerékpár és motoroképkár szerelés	elfogadás *
13. Weninger Tímea ev.	Orczy út 45	59	utcai fszt	63 545 Ft	106 200 Ft	12 980 Ft	70 656 Ft	111%	varroda műhely és ruhajavítás	bérlési díj csökkentés	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás
14. Bene Andrea ev.	Gyulai Pál u. 12.	33	utcai fszt	62 316 Ft	85 800 Ft	9 720 Ft	42 169 Ft	66%	lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon, fodrászat, mikróórom, kozmetika, szolárium)	bérlési díj csökkentés	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás
15. Szijjártó-Bíró Bettina ev.	ÜLLŐI ÚT 18.	63	utcai fszt	166 527 Ft	202 860 Ft	12 726 Ft	62 305 Ft	37%	szépségszalon, fizikai közérzetjavító szolgáltatás, fodrászat	bérlési díj csökkentés	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás
16. P. Kiss István ev.	Népszínház utca 43.	13	utcai fszt	41 822 Ft	41 822 Ft	2 244 Ft	2 850 Ft	7%	órás üzlet (de raktározik)	óvadékfizetési kötelezettség elengedése	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás *
17. Laky Péter ev.	Üllői út 36.	B	udvari fszt.	27 913 Ft	27 913 Ft	1480	1 880 Ft	7%	kulcsmásozó	közokirattól eltekintés	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás

Óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetés engedélyezésével\*

