

VIII/1-38/2026

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

.....17. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. 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

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 APR 23.	Szám: CH/133-18/2026	
Melléklet: 2 db	Ügyintéző: [Kardos Noémi]	Előzmény: ee

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11.** szám alatti **35380/0/A/2** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely 2019. január 17. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 41 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, 4 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó vízórás közös költség összege: 11.088,- Ft/hó.

A cserére szoruló fa szerkezetű ajtó előtt egy biztonsági vasrács található. A helyiség padlója PVC-vel burkolt. A falak és a mennyezet száraz, nincs vizesedés, de erőteljes burkolatjavítás és festés szükséges. Egy lezárt átjáró is található, amely a 3-as albetétbe vezet. Vízvételi lehetőség biztosított, áram és fűtés nem áll rendelkezésre a bérleményben. A bérlő nyilatkozott arról, hogy a bérleményt előzetesen megtekintette, annak műszaki állapotával tisztában van.

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

Díjővezet	Nettó havi alapidíj 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
4	1100	UCH	1,2	20	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	22.000

A **BALOGH-ikrek Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 21. 1/7.; cégjegyzékszám: 01-09-320116; adószám: 26250016-2-42; képviseli: Balogh József) 2026. március 6. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget hangstúdió tevékenység céljára szeretnék bérebe venni határozatlan időre. A kérelmező vállalja a helyiség hangszigetelését saját költségén, 22.000 Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. szám alatti 35380/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **BALOGH-ikrek Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 21. 1/7.; cégjegyzékszám: 01-09-320116; adószám: 26250016-2-42; képviseli: Balogh József) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével hangstúdió tevékenység céljára a számított bérleti díj nettó 22.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 27.940, Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

ÉRKEZETT 14.49  
2026 APR 23  
[Kardos Noémi]

## 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.) 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, Dobozi utca 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. szám alatti 35380/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **BALOGH-ikrek Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 21. 1/7.; cégjegyzékszám: 01-09-320116; adószám: 26250016-2-42; képviseli: Balogh József) részére az alábbi feltételekkel:

- a. **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével,
- b. **hangstúdió tevékenység céljára azzal, hogy a helyiség hangszigetelését leendő bérlő saját költségén vállalja,**
- c. a számított **bérleti díj nettó 22.000,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 27.940,- Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak,
- 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

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

JOGI KONTROLL: *ou*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*di Bone Kristóf*  
DR. URBÁN KRISTÓF

ALJEGYZŐ *h*

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

*DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA*

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

*GUTJAHR ZSUZSANNA*

GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Józ. egyetemi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: <b>2026 MÁRC 06.</b>	iktatás szám: <b>HG/539-1/2026</b>
ügyintéző	
melléklet <b>alapadatok:</b>	

*D. B. mebe'les*

**2026 MÁRC 6.**

**BÉRBEVÉTELI KÉRELEM**  
**/cégek számára/**

cégnév: BALOGH-IVRER KFT.  
 képviselő neve: Balogh József  
 székhely: Bp. 1086. Dobosi u 21. 1/7.  
 cégjegyzékszám: 01-09-320116  
 adószám: 26250016-2-42



**kérelmezett helyiség**

cím: Bp. 1086 Dobosi u 21.  
 helyrajzi szám: 353800A2  
 alapterület: 20 m<sup>2</sup>

**tevékenység**

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is: ~~Feladó, művészi~~ 9020  
jav. hangstúdió  
 szeszarusítással/szeszarusítás nélkül (aláhúzandó)

**bérleti jogviszony jellege**

határozott: ..... (év)  
 határozatlan (aláhúzandó)

**bérleti díj ajánlat:** ..... 22.000,- /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 munkát, 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 megfizessenek.

Az általam képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a bérleti szerződés megkötését követő körülmény folytán az általam képviselt gazdasági társaság már nem átlátható szervezet, úgy a törvény 11. § (12) bekezdése alapján a bérbeadó a bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondja.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének illetékes bizottsága nyilvános ülésen történő tárgyalásához hozzájárulok / az adataim zártan történő kezelését kérem. (megfelelő rész aláhúzendó)

**Kérelmező egyéb megjegyzései:** .....

*A helyiség kárpasztázását saját költségemre vállalom.*

.....  
.....  
.....

Budapest, 2016. 03. 06. .....

*Balogh Péter*  
.....

kérelmező aláírása

Tel.: 40/592 1103 .....

E-mail: beltyte.950220@gmail.com

**BALOGH-IKREK KFT.**  
1086 Bp., Dobozi u. 21. 17.  
Adószám: 26250016-2-42  
Bsz: 10918001-00000098-38890009

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

# 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

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Dobozi u. 11 Fsz. ÜZ
<b>Helyrajzi szám:</b>	35380/A/2
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	
<b>Dátum:</b>	2024.01.10
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

**Általános megjegyzések:** 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	20.00
<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>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Vannak
<b>Funkció:</b>	egyéb üzlet
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény bejárata a Dobozi utcára nyílik. A cserére szoruló fa szerkezetű ajtó előtt egy biztonsági vasrács található. A helyiség padlója PVC-vel burkolt. A falak és a mennyezet, száraz, nincs vizesedés, de erőteljes burkolatjavítás és festés szükséges. Egy lezárt átjáró is található, amely a 3-as albetétbe vezet. Vízvételi lehetőség biztosított. Áramvételi lehetőségről fogyasztó hiányában nem tudunk megbizonyosodni. Fűtés nem áll rendelkezésre a bérleményben.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1db mosdó csapteleppel, 1db elektromos vízmelegítő.

## 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**

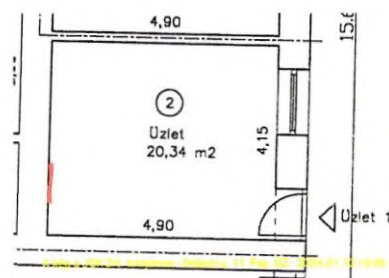
**Nem történt egyéb átalakítás**

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

**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** A bérleményben kb. 2 m<sup>3</sup> hulladék található.

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



8

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901153441	7778	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	07347580	25	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A kapott kulcs a bérleményt nyitotta.

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

**A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka:** Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőletében eljáró JGK Zrt. nevében:



**Komlós Krisztián Sándor**



**Lakos Gabriella**



**Mosonyi Adrienn**