

VH/1-46/2026

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

D/8:.....sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. május 12-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. 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

Érkezett: 2026.05.06	Szám: 02/152-9/2026	
Melléklet: 2db	Ügyintéző: ea	Előzmény: ee

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, Lujza utca 5.** szám alatti **35357/0/A/4** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely 2026. március 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, 5 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 10.380,- Ft/hó.

A bejárati ajtó biztonsági vasráccsal ellátott faszerkezetű, megfelelő állapotú. A falak és a mennyezet tiszta, az iroda falán egy régebbi beázás nyomai láthatók. Az iroda laminált parkettázott, míg a mellékhelyiség és a zuhanyzó járólappal burkolt. A helyiség galériázott. A helyiség fűtését 1 db elektromos olajradiátor, illetve 1 db elektromos hőszigetelő biztosítja. A helyiség elektromos hálózata felülvizsgálandó. A villamosbiztonsági felülvizsgálatot a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. legkésőbb a birtokba adás időpontjáig elvégezteti és a feltárt hibákat kijavítja.

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:

Díjösszeg	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	26	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	37.180

**Neumann József egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 53046886; székhely: 1086 Budapest, Baross utca 127.; adószám:69345067-1-42) 2026. április 10. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget irodai tevékenység céljára szeretné bérbé venni határozatlan időre. A kérelmező 37.180,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. szám alatti 35357/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Neumann József egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 53046886; székhely: 1086 Budapest, Baross utca 127.; adószám:69345067-1-42) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára a számított bérleti díjon nettó 37.180,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 47.219, Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

ÉRKEZETT  
2026. MAJ 06.  
17:24

## 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 vagyoni feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.”*

A Rendelet 14. §-a szerint: *„Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”*

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdése szerint: *“A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék – (2) bekezdésben foglaltak kivételével – mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”*

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján: *A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.”*

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata 3. pontjában foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása, a 3.3. alpont értelmében a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség 50%-a, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Möt. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése és a 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

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

.../2026. (V.12.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. szám alatti 35357/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Neumann József egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 53046886; székhely: 1086 Budapest, Baross utca 127.; adószám:69345067-1-42) részére az alábbi feltételekkel:**

- a. **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével,
- b. **iroda tevékenység céljára**
- c. a számított bérleti díj **nettó 37.180,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 47.219,- Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,
- d. 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú - közjegyző előtti - kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
- e. a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a villamosbiztonsági felülvizsgálatot legkésőbb a birtokba adás időpontjáig elvégezteti és a feltárt hibákat kijavítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 12.

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

Budapest, 2026. május 5.

**Sátly Balázs** S.Z.  
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: H


JOGI KONTROLL: H

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA S.Z.  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



**BÉRBEVÉTELI KÉRELEM**  
**/egyéni vállalkozó számára/**

f. n. melléklet

2026 APR 10.

HG/2/2026

**Alapadatok:**

egyéni vállalkozó neve: NEUHANN TÓLSEF  
székhely: 1086 Bp. Dózsás u. 127. S/4  
nyilvántartási szám: 53046886  
adószám: 69345067-1-42

egyéni vállalkozó neve: .....  
székhely: .....  
nyilvántartási szám: .....  
adószám: .....

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2026-04-13	HG/2-15/2026
ügyintéző	
melléklet	

**Kérelmezett helyiség**

cím: 1086 Bp. Lujza u. 5.  
helyrajzi szám: 35357/0/A/4  
alapterület: 26 m<sup>2</sup>

**Tevékenység**

tevékenység megnevezése: IRODA  
szeszarusítással/szeszarusítás nélkül (aláhúzendő)

**Bérleti jogviszony jellege**

határozott: ..... (év)  
határozatlan (aláhúzendő)

**Bérleti díj ajánlat:** 37.180 /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



# MŰSZAKI FELMÉRÉS

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Tervszerű az ellenőrzés?:</b>	TSZ - MK
<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Lujza u. 5 Fsz. IR/4
<b>Helyrajzi szám:</b>	35357/A/4
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>A bérlő / használó neve:</b>	Üres ingatlan
<b>Dátum:</b>	2026.04.27

**Általános megjegyzések:** Birtokba vétel után műszaki bejárás

## AZ INGATLAN ADATAI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	26
<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>	elektromos
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	közepes
<b>Felvonó (az épületben)</b>	Nem
<b>Kaputelefon</b>	Nem
<b>A bérlemény rendelkezik-e kéménnyel</b>	Nem
<b>Lom mértéke (m<sup>3</sup>)</b>	0
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCH

**Fűtés módjával kapcsolatos megjegyzések:** A beépített klíma berendezés biztosítja a helyiség fűtését.

## A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Üzlettér	1		
Wc	1		
Wc előtér	1		
Zuhanyzó	1		
Galéria	1		

## A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA	(db)	ÚJ/RÉGI	PÓTLÁST IGÉNYEL	KARBANTARTÁST IGÉNYEL	CSERÉJE SZÜKSÉGES	BÉRLŐT TERHELI
Hűtő-fűtő klímaberendezés	HD	1	Régi		Igen		
Wc komplett		1	Régi				
Mosdó szekrényvel, csapteleppel		1	Régi				
Zuhanytálca csappal		1					
Villanybojler	Hajdu 80l	1					
Villany radiátor		1					
Törölköző szárító		1	Régi				

## BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

<b>A lakásban kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik?</b>	Nem	
<b>A bérleményben földem megerősítés található-e?</b>	Nem	
<b>A bérlemény mennyezetén/oldalfalain további szerkezeti vizsgálatot igénylő repedések találhatóak-e?</b>	Nem	
<b>A bérleményben álmennyezet található-e?</b>	Nem	
<b>A bérleményben vizesedés felfedezhető-e?</b>	Igen	talajviz
<b>A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?</b>	Nem	

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bejárati ajtó faszerkezetű, üvegezett. Kirakat thermopán üveggel ellátott. Mindkét elemet vasrács véd.

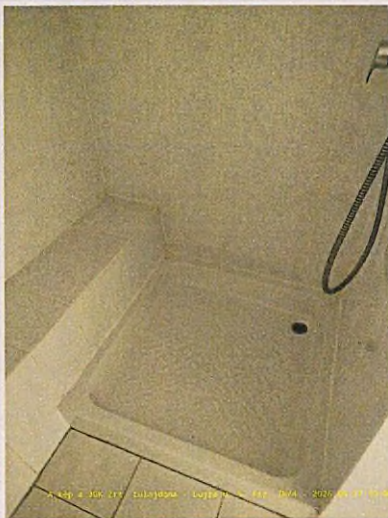
Az üzlettér laminált parkettával burkolt, melynek állapota hibátlan. A szociális helyiségek járólappal burkoltak, oldalfalai csempézette. Valamennyi berendezési tárgy működik. A bejárat melletti oldalfal szakaszon faburkolatot létesítettek, melybe ventilátor lett telepítve, feltételezhetően a vizesedés miatt. Az üzlettér oldalfalai tapétázott, festett.

A galéria faszerkezetű, stabil, lépcsője kényelmesen használható. A galéria belmagassága az alsószínt 205 cm, a felső szinten 195 cm.

A galéria hiányosságai: nincs határoló korlát, ezt telepíteni szükséges. Ugyan ez vonatkozik a lépcsőre. A helyiség elektromos hálózata felülvizsgálandó, miután volt bérlő szakszerűtlenül telepítette. A galéria leghátsó területén az oldalfalon régebbi vizesedés nyoma látszik.

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901191728	23354	 
VÍZÓRA	191471841 A	32	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

**A villanyórával (9901191728) kapcsolatos megjegyzések: 1x25A**

## A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

KÖZMŰ	ÁLLAPOTA	BEAVATKOZÁST IGÉNYEL	FELÚJÍTÁSI FELADATOK	
			RÉSZLETEZÉSE	BECSÜLT KÖLTSÉGE (e. FT)
<b>Elektromos hálózat</b>	Felülvizsgálandó	Nem	A feltárt hibák javítása	300
<b>Gázvezetékrendszer</b>		Nem		
<b>Csatornarendszer</b>		Nem		
<b>Vízvezetékrendszer</b>		Nem		

### KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

<b>Villanyellátás:</b>	Igen
<b>Gázellátás:</b>	Nem
<b>Vízvételi lehetőség:</b>	Igen
<b>Szennyvíz elvezetés:</b>	Igen
<b>Melegvíz ellátás:</b>	Igen

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A klíma berendezésnek nincs távirányítója, valamint a telepített riasztó rendszer használhatatlan.

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtársaság eljárási JGK Zrt. nevében:



---

**Boóz Károly**

-