

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

II. 3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. május 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkezett: 2026.05.21.	Szám: 02/162-6/2026
Melléklet: 2db	Előzmény: S. Anna

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. *ca*

Melléletek:

1. számú melléklet: Kérelmek, állapotfelvételi jegyzőkönyvek (terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
2. számú melléklet: összefoglaló táblázat

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. Házkezelő És Épületüzemeltető Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14. helyrajzi szám: 36425/0/A/1, alapterület: 50 m²

Tevékenység: iroda

Bérleti jogviszony kezdete: 2015.05.13.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 114.846, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 138.000 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 15.240 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

A kérelem indoka:

A kérelemben a Házkezelő és Épületüzemeltető Kft. a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 14. szám alatti helyiség bérlőjeként a bérleti díj csökkentését, valamint az óvadék egy havi összegben történő megfizetésének lehetőségét kéri. Előadja, hogy mikro vállalkozásként működik, és a havi működési költségei – különösen a közüzemi díjak és egyéb járulékos költségek – jelentős terhet jelentenek a vállalkozás számára. A kérelemhez csatolta a társaság beszámolóját, valamint a közüzemi számlákat.

Értékelés:

A bérlő által előadott körülmények – különösen a mikrovállalkozási működés és a költségérzékenység – megértésre kerültek, azonban a benyújtott dokumentumok alapján a kérelemben hivatkozott költségnövekedés mértéke nem igazolható teljeskörűen.

A csatolt közüzemi számlák alapján a működési költségek jelenléte megállapítható, ugyanakkor azok mértéke nem támasztja alá a kérelemben jelzett, kiemelkedően magas havi terhelést. A vállalkozás gazdálkodási

ÉRKEZETT

2026 MÁJ 21. 13:34

helyzetére vonatkozóan olyan körülmény nem került igazolásra, amely a bérleti díj jelentős mértékű mérséklését indokolná.

A bérlő által végzett tevékenység üzleti jellegű, és nem tartozik az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó, kedvezményes bérbeadás körébe.

Javaslat:

A fentiek alapján a bérleti díj csökkentése és az óvadékfeltöltés mérséklése nem indokolt, ugyanakkor az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének lehetőségére tesztek javaslatot, oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.

2. SZUPRA-ZÁR KFT.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Luther u. 4-6.; helyrajzi szám: 34630/0/1/B/47, alapterület: 66 m²

Tevékenység: vegyiparicikk kereskedelem

Bérleti jogviszony kezdete: 1993.04.26.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 80.571 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 101.640 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 10.956 Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérleti díj csökkentés, óvadék elengedés

A kérelem indoka:

A kérelemben a Szupra-zár Kft. a Budapest VIII. kerület, Luther u. 4-6. szám alatti helyiség bérlőjeként a bérleti díj 10%-os mérséklését, valamint az óvadékfizetési kötelezettség alóli mentesítést kéri. Előadja, hogy a helyiséget 1993 óta folyamatosan bérlő, tartozása nem keletkezett, fizetési kötelezettségeinek mindig eleget tett. A helyiséget saját költségén jelentős mértékben átalakította és korszerűsítette, továbbá biztonságtechnikai szolgáltatást nyújt, amely bizalmi alapon működik és helyhez kötött tevékenység.

Értékelés:

A bérlő hosszú ideje fennálló, rendezett bérleti jogviszonya és fizetési fegyelme pozitív körülményként értékelhető. A helyiség saját költségen történő átalakítása és fenntartása szintén figyelembe vehető, azonban ezek a bérlemény használatával összefüggő ráfordítások, amelyek önmagukban nem alapozzák meg a bérleti díj csökkentését.

A bérlő által végzett tevékenység üzleti jellegű, piaci alapon működő szolgáltatás, amely nem tartozik az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó, kedvezményes bérbeadás körébe. A társaság gazdálkodási helyzetére vonatkozóan olyan körülmény nem került bemutatásra, amely a fizetőképesség romlását vagy a működés ellehetetlenülését igazolná.

Javaslat:

A fentiek alapján a bérleti díj csökkentése és az óvadék elengedése nem indokolt, ugyanakkor az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének lehetőségére tesztek javaslatot, oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.

3. POLISTYL Műanyagfeldolgozó Kkt.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, József krt. 65.; helyrajzi szám: 36785/4/A/2, alapterület: 53 m²

Tevékenység: műanyagfeldolgozó

Bérleti jogviszony kezdete: 1988.02.29.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 9.360 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 53.000 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 12.190 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 elengedés

A kérelem indoka:

A kérelemben a bérlő a bérleti díj jelentős emelésének csökkentését (max a jelenleginek a 20%-kal történő emelését tudja vállalni), valamint az óvadék mérséklését kéri. Előadja, hogy a helyiség műszaki állapota rossz (vizes, dohos, omló vakolatú, közművek hiányosak), továbbá tényleges gazdasági tevékenység végzésére nem alkalmas, ezért azt jelenleg raktározási célra használja. Hivatkozik továbbá életkorára és arra, hogy a helyiséget nem tudja érdemben hasznosítani.

Értékelés:

A bérlő által előadott körülmények részben megállapíthatók, ugyanakkor a csatolt bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv alapján a helyiség nem tekinthető használhatatlannak. A helyiségben biztosított a villamos energia- és vízellátás, továbbá a bérlő azt ténylegesen raktározási és kisüzemi tevékenység céljára használja. A jegyzőkönyv megállapításai szerint a bérlemény műszaki állapota felújítandó, ugyanakkor a karbantartási kötelezettségek teljesítése a bérlő részéről nem maradéktalan, amely szintén hozzájárul a jelenlegi állapothoz.

A bérlő által hivatkozott használhatatlanság és gazdasági ellehetetlenülés a rendelkezésre álló adatok alapján nem igazolható olyan mértékben, amely a bérleti díj jelentős csökkentését indokolná, de a kért mérték méltányolható, de az óvadék csökkentése sem javasolt.

Javaslat:

A fentiek alapján a bérleti díj csökkentése bizonyos mértékben (a számított bérleti díj 50%-ig) indokolt lehet, valamint az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének lehetőségére tesz javaslatot, oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

4. magánszemély

Bérlemény: Budapest VIII., kerület, Szilágyi u. 2. helyrajzi szám: 34691/0/A/20, alapterület: 57 m²

Tevékenység: filmnyomó kisipari műhely

Bérleti jogviszony kezdete: 1980.12.05.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 6.234 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 31.350 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 15.846 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 bérlő a Budapest VIII. kerület, Szilágyi utca 2. szám alatti pincehelyiség számított bérleti díjának jelentős, 50%-os mérséklését kéri. Előadja, hogy a bérleti díj az elmúlt években emelkedett, a tervezett új díjat túl magasnak tartja, valamint jelzi, hogy a helyiséghez kapcsolódó szolgáltatásokat nem veszi igénybe. Az óvadék megfizetését elfogadja, de annak két részletben történő teljesítését kéri.

Értékelés:

A helyiség pince jellegű, amely használhatóságát és érdemi piaci hasznosíthatóságát eleve korlátozza. A pincehelyiségek esetében általánosan jellemző, hogy a funkcionális adottságok – így különösen a megközelíthetőség, a természetes fény hiánya és a korlátozott használati lehetőségek mivel a társasház fővezetékei is a helyiségen mennek át – alacsonyabb gazdasági értéket képviselnek.

A helyiség hasznosíthatósága korlátozott, és tényleges szolgáltatási vagy üzleti tevékenység végzésére csak szűk körben alkalmas.

A fentiek alapján a pincehelyiség jellegére, a korlátozott hasznosíthatóságára és műszaki adottságaira tekintettel a bérleti díj mérséklése indokolt lehet.

Javaslat:

A fentiek alapján a bérleti díj csökkentése a számított bérleti díj 50%-ra és az óvadékfeltöltés kért 2 részletben történő megfizetésének lehetőségére teszek javaslatot, oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részletet a következő hó 10. napjáig kell megfizetni.

5. HÓBAGOLY PLUSZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 21. helyrajzi szám: 35467/0/A/4, alapterület: 152 m²

Tevékenység: üzlet és raktár

Bérleti jogviszony kezdete: 1997.12.10.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 222.068 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 250.800 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 42.009 Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: IGEN

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérleti díj csökkentés

A kérelem indoka:

A kérelemben a Hóbagoly Plusz Kft. a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti két helyiség (18 m² és 152 m²) bérlőjeként méltányossági alapon a nagyobb helyiség bérleti díj emelésének elengedését kéri. Előadja, hogy 1997 óta bérlő az ingatlanokat, jelentős – több tízmillió forint értékű – beruházásokat hajtott végre, ugyanakkor a társaság gazdasági helyzete az elmúlt években kedvezőtlenül alakult, a működés veszteséges volt.

Értékelés:

A bérlő több évtizedes bérleti jogviszonya, valamint az általa végrehajtott értéknövelő beruházások figyelembe veendő körülmények. A társaság gazdálkodási helyzete – a benyújtott beszámolók alapján – az elmúlt időszakban kedvezőtlenül alakult, azonban a bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt.

Javaslat:

A fentiek alapján a bérleti díj csökkentése nem indokolt.

6. Nívó Fodrász Szövetkezet

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Szigony u. 4-6. helyrajzi szám: 35728/20/A/105, összesen 176 m²

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.

Figyelembevéve 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 mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, de az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezésére teszek javaslatot.

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

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. helyrajzi szám: 35728/37/A/3, összesen 155 m²

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 bérlő jelzi, hogy az előző döntésben - a PTB a 162/2026 (IV. 28.) számú határozatával bérlő hasonló tárgyú kérését elutasította - foglaltakkal nem ért egyet, az 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 veszteségesé 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 alpozzák 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. IBN-SINA EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT Egészségügyi Szolgáltató Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Baross u. 127. helyrajzi szám: 35919/A/70, 35919/A/75 (egybenyitva), összesen 460 m²

Tevékenység: orvosi rendelő, étel-miszerüzlet, vendéglátó ipari tevékenység

Bérleti jogviszony kezdete: 2000.06.22.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 270.326 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 688.800 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 120.945 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 az IBN-SINA Kft. a helyiség bérlőjeként a bérleti díj emelésének mérséklését kéri. Előadja, hogy a környéken megjelent nagy diszkontáruházak miatt a forgalma visszaesett, miközben az energia- és vízköltségek jelentősen emelkedtek. Hivatkozik továbbá arra, hogy a pincehelyiség használhatatlan, ugyanakkor annak költségeit viselnie kell, valamint álláspontja szerint a tervezett emelés a vállalkozás működését veszélyeztetné.

Értékelés:

A bérlő által előadott gazdasági körülmények – különösen a forgalomcsökkenés és a működési költségek emelkedése – megértésre kerültek, ugyanakkor ezek a piaci működés általános kockázati tényezőinek tekinthetők.

Ugyanakkor figyelembe vehető, hogy a bérleményhez tartozó pincehelyiség dúcolattal van ellátva, amely a helyiség használati értékét korlátozhatja. A helyiség adottságai és a korlátozott használhatóság a bérleti díj arányosságának megítélése során releváns szempontként értékelhetők.

A bérlő által végzett tevékenység helyi szolgáltatási jellegű, ugyanakkor a benyújtott dokumentáció nem tartalmaz olyan részletes pénzügyi adatokat, amelyek a vállalkozás ellehetetlenülését egyértelműen alátámasztanák.

A fentiek alapján a bérleti díj teljes körű változatlanul hagyása nem indokolt, ugyanakkor a helyiség korlátozott használhatóságára tekintettel mérsékelt csökkentés megfontolható.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklése a pinceszinti rész okán javasolt, javasolom a pinceszinti részre a számított bérleti díj 50%-át meghatározni.

9. Belvárosi Vívó Sportegyesület

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. helyrajzi szám: 36713/0/A/3, 36713/0/A/4 (egybenyitva), összesen 530 m²

Tevékenység: vívóterem és a kapcsolódó szakmai és sporttevékenységek, továbbá iskolavívás

Bérleti jogviszony kezdete: 2017.08.30.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 568.490 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 1.137.580 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 114.345 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 Belvárosi Vívó Sportegyesület a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 3. szám alatti földszinti + pincehelyiség bérlőjeként a bérleti díj jelenlegi szinten tartását kéri. Előadja, hogy a helyiség elsősorban utánpótlás-nevelési, szabadidősport és egészségmegőrzési célokat szolgál, működése nem profitorientált. Hivatkozik továbbá a jelentősen megnövekedett rezsiköltségekre, az alacsony bérezési lehetőségekre.

Értékelés:

A bérlő által végzett tevékenység közösségi és sportcélú jellegű, amely kapcsolódik az önkormányzati egészségmegőrzési, utánpótlás-nevelési és szabadidősporttal összefüggő célkitűzésekhez. A sportegyesület működése nem profitorientált, elsődlegesen közösségi funkciót lát el.

Figyelembe vehető továbbá, hogy a helyiség pince jellegű, speciális adottságú ingatlan, amely más célú hasznosításra korlátozottan alkalmas, valamint fenntartása a jelentős rezsiköltségek miatt aránytalan terhet jelenthet a bérlő számára.

A bérlő által benyújtott indokolás alapján a működés pénzügyi mozgásteret korlátozott, ugyanakkor az egyesület tevékenysége a kerület közösségi és sportéletének fenntartásához hozzájárul.

A fentiek alapján a jelenlegi bérleti díj megtartása indokolt lehet.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklése javasolt, javasolom a jelenlegi bérleti díj összegén meghatározni.

10. IMOSOFT Számítástechnikai és Kereskedelmi Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Üllői út 70. helyrajzi szám: 36263/0/A/2; összesen 126 m²

Tevékenység: könyvesbolt

Bérleti jogviszony kezdete: 1993.08.30.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 118.485 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 204.000 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 31.500 Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérleti díj csökkentés

A kérelem indoka:

A kérelemben az Imosoft Kft. a helyiség bérlőjeként a bérleti díj mérséklését (illetve a pincehelyiségre vonatkozó díjfizetési kötelezettség felülvizsgálatát) kéri. Előadja, hogy a bérleményhez tartozó pincehelyiség jelentős vizesedés és dohosodás miatt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, továbbá a mosdóhelyiség állapota is kifogásolható. Kéri, hogy a bérleti díj megállapítása kizárólag a ténylegesen használható földszinti terület alapján történjen. A kérelemhez részletes fotódokumentációt is csatolt.

Értékelés:

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a pincehelyiség műszaki állapota kedvezőtlen, különösen a vizesedés és dohosodás tekintetében. A csatolt fényképfelvételek alapján a pincehelyiség használhatósága korlátozott, amely a bérlemény összesített használati értékét csökkenti. (A vizesedés vizsgálata még folyamatban van, de az előzetes felmérések szerint sajnos talajvizesedésből adódik).

A földszinti helyiség használata teljes egészében biztosított, a pinceszinti rész is raktározás tevékenységre használatban van, ezért az erre vonatkozó teljes bérleti díj fizetési kötelezettség megszüntetése nem indokolt. A pincehelyiség korlátozott használhatóságára tekintettel azonban a bérleti díj mérséklése megfontolható.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklése a pinceszinti rész okán javasolt, javasolom a pinceszinti részre a számított bérleti díj 50%-át meghatározni.

11. AZÚR Vegyszer Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, József krt. 65. helyrajzi szám: 36785/4/A/1; összesen 517 m²

Tevékenység: vegyiárú üzlet

Bérleti jogviszony kezdete: 1996.02.09.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 828.443 Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 828.443 Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege 698.600 Ft + ÁFA lenne

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 118.910 Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérleti díj csökkentés, óvadék mérséklés

A kérelem indoka:

A kérelemben az AZÚR Vegyszer Kft. a Budapest VIII. kerület, József körút 65. szám alatti üzlethelyiség bérlőjeként a bérleti díj mérséklését és az óvadékfizetési kötelezettség enyhítését kéri. Előadja, hogy az üzlet

környezetében megszűnt parkolási lehetőségek miatt a forgalom jelentősen visszaesett, továbbá a pincehelyiség a folyamatos vizesedés miatt gyakorlatilag nem használható. Hivatkozik arra is, hogy a társaság közel 65 éve működik a helyszínen, fizetési elmaradása nem volt, valamint a felmerülő műszaki problémák jelentős részét saját költségen kezelte.

Értékelés:

A bérlő hosszú ideje fennálló, rendezett bérleti jogviszonya és folyamatos működése pozitív körülményként értékelhető. Figyelembe vehető továbbá, hogy a társaság helyi szolgáltató tevékenységet végez, és a bérlemény fenntartásával kapcsolatos egyes műszaki problémák kezelését saját költségen vállalta.

A csatolt ellenőrzési jegyzőkönyv alapján a bérlemény műszaki állapota összességében közepes, ugyanakkor a pincehelyiségek esetében a vizesedés és a korlátozott használhatóság ténylegesen fennáll. A dokumentáció alapján a pince funkcionális használata jelentősen korlátozott, amely a bérlemény összesített használati értékét csökkenti. A bejáratnál és egyes helyiségekben salétromosodás is megállapítható.

Ugyanakkor a földszinti üzlethelyiség rendeltetésszerű használata biztosított, a bérlemény folyamatosan működik, és a bérlő fizetési kötelezettségeit teljesítette. A forgalomcsökkenésre és piaci környezet változására való hivatkozás önmagában nem alapozza meg a bérleti díj jelentős mértékű csökkentését.

A fentiek alapján a bérleti díj korlátozott mértékű korrekciója megfontolható, ugyanakkor a jelentős díjmérséklés nem indokolt.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklése a pinceszinti rész okán javasolt, javasolom a bérleti díjat a számított bérleti díj összegén meghatározni. Valamint az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezésére teszek javaslatot.

12. "CICA-MICA" Bt.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, József krt. 33. helyrajzi szám: 36687/0/A/2, összesen 347 m²

Tevékenység: üzlet (ruhaüzlet)

Bérleti jogviszony kezdete: 2002.02.06.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 525.422, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 605.800, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 83.460, - Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: IGEN

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: a bérleti díj csökkentés

A kérelem indoka:

A Bérlő egy 347 m² alapterületű (134 m² földszint, 16 m² galéria, 197 m² pince) üzlethelyiség bérlője. Kérelmében a bérleti díj mérséklését kéri nettó 350.000 Ft összegre, valamint a szerződés módosításának egy évvel történő elhalasztását. Indoklásában előadja, hogy a bérleti jogot 2002-ben jelentős ellenérték (szerződéskötési díj) megfizetésével szerezte meg, a bérleti díjat több mint 23 éve folyamatosan fizeti, azonban a gazdasági környezet romlása, a környék kereskedelmi forgalmának csökkenése, valamint az ingatlan műszaki adottságai – különösen a nagy alapterületű, korlátozottan hasznosítható pince – a helyiség használhatóságát csökkenti. A bérlő hivatkozik továbbá arra is, hogy a bérleti szerződés korábbi módosítása a díj emelését az infláció mértékéhez kötötte.

Értékelés:

A bérlő 2002 óta áll bérleti jogviszonyban az önkormányzattal, és a bérleti jog megszerzésekor jelentős (bruttó 3.625.500, - Ft összegű) szerződéskötési/ bérleti jog megváltási díjat fizetett. A bérleti díjat a szerződés fennállása alatt folyamatosan (kisebb csúszásokkal) teljesítette.

A kérelmező a díjemelés elengedését elsősorban a környék kereskedelmi adottságainak kedvezőtlen változásával, valamint az ingatlan műszaki adottságaival indokolja, különös tekintettel arra, hogy a bérlemény

jelentős részét kitevő pince tényleges hasznosíthatósága korlátozott (nincs akut probléma, a pince talajvízszintje miatt salétromos) de raktározás céljára használt.

Javaslat

A bérlemény frekventált elhelyezkedésű, nagy alapterületű üzlethelyiség, amelynek piaci hasznosíthatósága kedvező. A kérelmező által hivatkozott körülmények – különösen a pince hasznosíthatóságára és a környék kereskedelmi forgalmának alakulására vonatkozó észrevételek – a bérlemény általános piaci értékét érdemben nem csökkentik.

A benyújtott pénzügyi kimutatások alapján a vállalkozás eredményessége az elmúlt években folyamatosan csökkenő tendenciát mutat, azonban ez elsősorban a vállalkozás működésével összefüggő gazdálkodási körülménynek tekinthető. A Bizottság a bérlő korábbi kérését elutasította. A bérleti díj mérséklése a pincészinti rész okán javasolt, javasolom a pincészinti részre a számított bérleti díj 50%-át meghatározni. Valamint az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezésére teszek javaslatot.

13. YLKA Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 23/B. helyrajzi szám: 36630/0/A/3; összesen 54 m²

Tevékenység: iroda, galéria, bemutatóterem

Bérleti jogviszony kezdete: 1995.02.28.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 18.607, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 149.040, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 15.581, - 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 bérlő a bérleti díj mérséklését kéri a tervezett emelés maximum 40%-ig. Előadja, hogy a galéria jelenleg elsősorban bemutatóteremként működik, az értékesítési forgalom jelentősen visszaesett, ezért a megemelt bérleti díjat nem tudja kitermelni. Hivatkozik továbbá arra, hogy az üzlethelyiség adottságai miatt annak egyéb hasznosítása nehézkes (van magántulajdonú része) valamint kiemeli, hogy a galériával a Palotanegyed kulturális és városképi fejlődésében korábban aktív szerepet vállalt.

Értékelés:

A bérlő által előadott körülmények – különösen a műtárgypiaci kereslet visszaesése és a galéria korlátozott működése – megértésre kerültek, ugyanakkor ezek a piaci működés általános gazdasági kockázatainak tekinthetők.

Figyelembe vehető ugyanakkor, hogy a helyiség speciális adottságú, részben magántulajdonú egységgel összekapcsolt ingatlan, amelynek egyéb piaci hasznosítása korlátozottabb lehet. A galéria hosszabb ideje működik a helyszínen, és fontos a bérlő által hivatkozott kulturális jelenlét is.

A benyújtott dokumentáció nem tartalmaz olyan részletes gazdasági adatokat vagy igazolt pénzügyi körülményeket, amelyek a bérleti díj jelentős mértékű csökkentését megalapoznák. A tevékenység jelenlegi formájában elsősorban üzleti jellegű, korlátozott nyitvatartás mellett működő galériatevékenységként értékelhető. A fentiek alapján a bérleti díj teljes körű mérséklése nem indokolt, ugyanakkor a helyiség sajátos adottságaira és a kulturális profilra tekintettel korlátozott mértékű kedvezmény megfontolható.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklésére vonatkozó kérelemben foglaltak elfogadása mérlegelhető a körülmények okán, de alapvetően tulajdonosi szempontból nem indokolt.

14. DI-PLANT Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Gyulai P. u. 16. helyrajzi szám: 36472/0/A/3; összesen 44 m²

Tevékenység: kereskedelmi tevékenység (könyvesbolt)

Bérleti jogviszony kezdete: 2013.05.03.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 70.077, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 105.600, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 8.700, - 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 DI-PLANT Kft. a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 16. szám alatti idegennyelvű könyvesbolt bérlőjeként a bérleti díj mérséklését kéri. (A személyes egyeztetés során jelezte, hogy a jelenlegi bérleti díjat szeretné, ha maradhatna). Előadja, hogy a családi kisvállalkozásként működő üzlet több mint 30 éve működik a helyszínen, fizetési elmaradása nem volt, ugyanakkor a tevékenység szezonális jellegű és korlátozott jövedelemtermelő képességű. Hivatkozik továbbá arra, hogy a helyiség ténylegesen használható alapterülete kisebb a nyilvántartott méretnél, valamint a helyiség műszaki állapota – különösen a fűtés és az elektromos hálózat tekintetében – kedvezőtlen.

Értékelés:

A bérlő hosszú ideje fennálló, rendezett bérleti jogviszonya és folyamatos fizetési fegyelme pozitív körülményként értékelhető. A helyi, családi kisvállalkozásként működő idegennyelvű könyvesbolt speciális kulturális és oktatási profilt képvisel, amely a kerület szellemi és oktatási környezetéhez kapcsolódik.

Figyelembe vehető továbbá, hogy a helyiség tényleges használhatósága korlátozottabb – különösen a részleges alacsony belmagasság, a hiányos fűthetőség– a rendeltetésszerű használatot kedvezőtlenül befolyásolják, így a bérleti díj mérsékelt korrekciója indokolt lehet.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklésére vonatkozó kérelemben foglaltak elfogadása tulajdonosi szempontból nem indokolt.

15. Farkas Sándor ev.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. helyrajzi szám: 38790/0/A/86, alapterület: 41 m²

Tevékenység: felsőruházat gyártása és árusítása (varroda)

Bérleti jogviszony kezdete: 2015.05.13.3

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 39.391, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 73.800, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 13.505, - 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 bérlő a bérleti díj mérséklését kéri. Előadja, hogy varrodai tevékenységet folytat, a bevétel az elmúlt időszakban jelentősen csökkent, munkája jellemzően alacsony jövedelmű és nyugdíjas ügyfélkörhöz kapcsolódik. Hivatkozik továbbá arra, hogy korábbi bérlőtársa rokkantnyugdíjas lett, valamint a bérlemény fenntartási költségei aránytalan terhet jelentenek számukra.

Értékelés:

A bérlő által végzett tevékenység klasszikus kisipari, helyi szolgáltatási jellegű tevékenység, amely elsősorban javítási munkákhoz kapcsolódik, és korlátozott jövedelemtermelő képességgel bír. Figyelembe vehető továbbá, hogy a vállalkozás működése részben szociálisan érzékeny ügyfélkör kiszolgálására épül(het).

A benyújtott bevételi és kiadási adatok alapján a vállalkozás pénzügyi mozgástere szűkült, ugyanakkor a bérlemény használata folyamatos, a fizetési kötelezettségek teljesítése alapvetően fennáll.

Javaslat:

A fentiek alapján a bérleti díj csökkentése részben lehetséges, de alapvetően tulajdonosi szempontból nem indokolt.

16. Selley Krisztina Gyöngyi egyéni vállalkozó

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 2/B. helyrajzi szám: 35347/0/A/2, alapterület: 25 m²

Tevékenység: szépségszalon (fodrászat, műköröm)

Bérleti jogviszony kezdete: 1982.12.29. (azóta jogutódlás)

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 27.566, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 56.250, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 12.150, - 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, közösköltség csökkentés, óvadék mérséklés

A kérelem indoka:

A kérelemben a fodrászüzlet bérlőjeként a bérleti díj és a közös költség felülvizsgálatát, valamint az óvadékfeltöltés megfizetésének elengedését kéri. Előadja, hogy a családi vállalkozás 45 éve működik a helyszínen, az üzletet generációkon át ugyanazon család üzemeltette. A helyiséget saját költségén jelentős mértékben felújította, továbbá az üzlet adottságai és a társasházi használat korlátozott volta miatt a teljes alapterület ténylegesen nem hasznosítható.

Értékelés:

A bérlő hosszú ideje fennálló, több generáción át működő helyi kisvállalkozást üzemeltet, amely a környék lakossága számára folyamatos szolgáltatást biztosít. A bérlő által végzett saját beruházások és állagmegóvó munkálatok – különösen az üzlethelyiség korábbi rossz műszaki állapotára tekintettel – jelentős ráfordítást jelentettek, amelyek az ingatlan állapotát és használhatóságát javították.

A társasházi pincelejárt miatti korlátozott hasznosíthatóság minimális, azonban a helyiség teljes alapterülete úgy került az alapító okiratban meghatározásra, hogy ezen terület (1,38 m²) eleve levonásra került.

A bérleti díj, a közösköltség áthárításának csökkentése, valamint az óvadékfeltöltés mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt.

Javaslat:

A fentiek alapján a bérleti díj, a közösköltség áthárításának csökkentése és az óvadékfeltöltés mérséklése nem indokolt, ugyanakkor az óvadékfeltöltés 6 havi részletben történő megfizetésének lehetőségére teszek javaslatot, oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhoz 10. napjáig kell megfizetni.

17. Szijártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. helyrajzi szám: 36764/0/A/4, összesen 63 m²

Tevékenység: szépségszalon, 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 gyógypezdikűrös tevékenységet végez, vendégköre jellemzően helyi lakosokból áll. A bevételi 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.

18. P. Kiss István egyéni vállalkozó

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. helyrajzi szám: 35069/0/A/3, összesen 13 m²

Tevékenység: órák üzlet

Bérleti jogviszony kezdete: 1990.08.03.

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

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

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

2026. június 1-től előírányzott (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 jelzi, hogy az előző döntésben - a PTB a 170/2026 (IV.28.) számú határozatával bérlő hasonló tárgyú kérelmét elutasította - foglaltakkal nem ért egyet. 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 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 részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni. Indokolt továbbá a bérlő felszólítása a karbantartási kötelezettség elmulasztására és a tevékenység végzésére.

19. DA CAPO Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, József u. 6. helyrajzi szám: 34888/0/A/7; összesen 41 m²

Tevékenység: bordízműves műhely

Bérleti jogviszony kezdete: 1994.05.10.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 7.995, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előírányzott (nettó) bérleti díj: 61.500, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előírányzott (nettó) közösköltség: 18.795, - 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 kérelemben a DA CAPO Kft. a Budapest VIII. kerület, József utca 6. szám alatti, udvari elhelyezkedésű műhelyhelyiség bérlőjeként a bérleti díj emelésének mellőzését, valamint az óvadék csökkentését és részletfizetés engedélyezését kéri. Előadja, hogy a társaság több mint 35 éve működik a helyszínen, a helyiséget elsősorban bőrdíszműves műhelyként és raktárként használja, ügyfélfogadásra nem alkalmas. Hivatkozik továbbá arra, hogy a helyiség korábban rossz állapotú volt, a közműveket és a szükséges felújításokat saját költségén alakította ki.

Értékelés:

bérlő több évtizede fennálló, rendezett bérleti jogviszonya és folyamatos működése pozitív körülményként értékelhető. A társaság által végzett tevékenység klasszikus kisipari jellegű, helyi műhelytevékenység, amely korlátozott jövedelemtermelő képességgel bír, valamint az udvari elhelyezkedés miatt üzleti és kereskedelmi szempontból kevésbé frekvenciált, az udvari, melléképületi elhelyezkedés és a korlátozott hasznosíthatóság a helyiség használati értékét mérsékli.

A fentiek alapján a bérleti díj mérsékelt korrekciója megfontolható.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a számított bérleti díj 50 %-ra, azaz 30.750, - Ft + ÁFA összegre. Az óvadékfeltöltés mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt.

20. "Reményi Ede" Cigányzenész Egyesület

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 1/B. helyrajzi szám: 34688/0/A/1, összesen 25 m²
Tevékenység: iroda, hivatásos előadóművészek részére munkahelyteremtés és átképzés, valamint pályakezdő zenészek szakmai korrepetálás

Bérleti jogviszony kezdete: 2017.06.09.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 17.000, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előírányzott (nettó) bérleti díj: 35.750, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előírányzott (nettó) közösköltség: 17.000, - 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 kérelemben a Reményi Ede Cigányzenész Egyesület a Budapest VIII. kerület, Szilágyi utca 1/b. szám alatti helyiség bérlőjeként a bérleti díj mérséklését kéri. Előadja, hogy az egyesület vagyonnal nem rendelkezik, a tagok többsége nyugdíjas vagy munkanélküli, a működési költségeket adományokból és az egyesület elnökének saját nyugdíjából finanszírozzák. Hivatkozik továbbá arra, hogy a helyiséget közösségi és kulturális célú tevékenységre használják.

Értékelés:

A bérlő által végzett tevékenység kulturális és közösségi jellegű, amely a hagyományörzéshez és a helyi közösségi élet fenntartásához kapcsolódik. Figyelembe vehető továbbá, hogy az egyesület működése nem profitorientált, pénzügyi mozgástere korlátozott, valamint a tevékenység elsődlegesen kulturális és közösségi funkciót lát el.

A fentiek alapján a bérleti díj kedvezményes szinten történő megállapítása indokolt lehet.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a számított bérleti díj 50%-ra, azaz 17.875, - Ft + ÁFA összegre.

21. magánszemély

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Szűz u. 3. helyrajzi szám: 35258/0/A/16, összesen 25 m²

Tevékenység: műterem

Bérleti jogviszony kezdete: 1999.05.12.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 28.246, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 48.750, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 14.640, - Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: IGEN

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérleti díj csökkentés

A kérelem indoka

A bérlő 1999 óta bérlő a Szűz utca 3. szám alatti, 25 m² alapterületű, udvari, emeleti padlástéri helyiséget műteremként. Előadása szerint grafikusművészi tevékenységéből közvetlen bevétele nem származik, ezért az előirányzott bérleti díj számára aránytalan terhet jelentene - azonban a többi feltételt elfogadja. A helyiség komfortfokozata alacsony (víz nincs, nyáron a padlástér nagyon meleg) ugyanakkor a műterem több mint százéves művészeti múlttal rendelkezik, amit bérlő a munkásságával továbbra is szeretne fenntartani.

Értékelés:

A kérelmező több mint 25 éve bérlő a helyiséget, amely a kerület művészettörténeti szempontból kiemelt múltú padlástermé, amely a 19. század végétől több jelentős alkotó munkájának helyszíne volt, így a jelenlegi használat a helyszín művészeti múltjának folytatását is jelenti.

A helyiség alacsony komfortfokozata (víz hiánya, jelentős nyári hőterhelés), valamint az a körülmény, hogy a műterem közvetlen jövedelemtermelő funkcióval nem bír, méltányolható szempont. A bérlő (lévén, hogy magánszemély) az önkormányzati feladatokkal és célokkal összefüggő kedvezményes konstrukcióba nem „áttérrelhető”.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a jelenlegi 28.246, - Ft + ÁFA összegre.

22. magánszemélyek (bérlőtársként)

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. helyrajzi szám: 35148/0/A/61, összesen 39 m²

Tevékenység: műterem, műhely

Bérleti jogviszony kezdete: 2000.08.08.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 22.845, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 56.007, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 7.056, - Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérleti díj csökkentés

A kérelem indoka

A kérelmezők - és éves, nyugdíjas ötvösművészek - 1979 óta bérlők a Mátyás tér 14. szám alatti alagsori műtermet, ahol művészeti féművés alkotásokat készítenek. Előadják, hogy a kémény bérelés és hiánya miatt a gázfűtést megszüntették, ezért a helyiséget jelenleg költségesebb elektromos fűtéssel használják. Az előirányzott bérleti díjat nem tudják vállalni, ugyanakkor a többi feltételt elfogadják. Kérelmük célja, hogy nyugdíjas művészként továbbra is a több mint ötven éve használt műteremben folytathassák alkotótevékenységüket.

Értékelés:

A kérelmezők 1979 óta folyamatosan bérlik a helyiséget, amelyben több évtizede ötvösművészeti alkotótevékenységet folytatnak. A hosszú távú, rendezett bérleti jogviszony, nyugdíjas státuszuk, valamint az a körülmény, hogy a gázfűtés megszüntetése miatt az üzemeltetési költségeik önhibájukon kívül növekedtek, méltányolható szempontnak tekinthető. Tevékenységük kulturális és kézműves jellegű, értékteremtő alkotómunkának minősül.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a jelenlegi 22.845, - Ft + ÁFA összegre.

23. magánszemély

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. helyrajzi szám: 34867/0/A/4, összesen 28 m²

Tevékenység: műterem

Bérleti jogviszony kezdete: 1989.07.12.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 33.357, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 54.600, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 7.180, - Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérleti díj emelés és óvadékfeltöltés elengedése

A kérelem indoka

A kérelmező a Budapest VIII., kerület, Bérkocsis utca 19. szám alatti földszinti műterem bérlője. Előadása szerint festőművészként alkotói tevékenységet folytat, amelyből rendszeres jövedelme nem származik. A helyiségben található infrastruktúrát (víz, villany, gáz) saját költségén alakította ki, és a bérleti díjat hosszú ideje szerződés szerűen fizeti. Jelenlegi anyagi helyzetére tekintettel a bérleti díj további emelését és az óvadék megfizetését nem tudja vállalni.

Értékelés:

A kérelmező festőművészként használja a műtermet, tevékenysége nem kereskedelmi jellegű, abból rendszeres bevétele nem keletkezik. A helyiség alapvető infrastruktúráját saját költségén alakította ki, továbbá a bérleti jogviszony alatt fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesítette.

A műterem jellegű használat, valamint a bérlő nyugdíjas státusza méltányolható körülményként értékelhető. Tevékenységük kulturális és kézműves jellegű, értékteremtő alkotómunkának minősül.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a jelenlegi 33.357, - Ft + ÁFA összegre, azonban nem javasolt eltekinteni a közösköltség és az óvadék megfizetésétől. 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 tárgyhoz 10. napjáig kell megfizetni.

24. magánszemély

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 23. helyrajzi szám: 36610/0/A/1, összesen 68 m²

Tevékenység: műterem

Bérleti jogviszony kezdete: 1983.09.09.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 5.250, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 68.000, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 30.855, - 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 emelés és óvadékfeltöltés elengedése

A kérelem indoka

A Bérló az 1983 óta bérelt pincehelyiségére vonatkozóan kéri a bérleti díj emelésének mérséklését. A bérló nyugdíjas iparművész, aki a helyiségben kerámia-, szobrászati és festészeti alkotótevékenységet végez. Indokként előadja, hogy tevékenysége alacsony jövedelmet biztosít, továbbá a helyiség műszaki állapota kedvezőtlen (jelentős vizesedés, párasodás, hiányzó lefolyó), amely a használatot nehezíti.

Értékelés:

A bérló több évtizede folyamatosan használja a helyiséget, amelyben iparművészeti, alkotó jellegű tevékenységet végez. A tevékenység nem kifejezetten piaci alapú, inkább értékteremtő, kulturális jellegű, amely a helyi közösség szempontjából is megőrzendő.

A helyiség műszaki állapota kedvezőtlen: a tartós vizesedés, párasodás, valamint az alapvető infrastruktúra (pl. lefolyó hiánya) jelentősen korlátozza a használatot. A bérló életkora, jövedelmi helyzete, valamint a hosszú ideje fennálló jogviszony és a tevékenység együttesen indokoltá tehetik a méltányossági szempontok figyelembevételét, a műterem jellegű használat, valamint a bérló nyugdíjas státusza méltányolható körülményként értékelhető. Tevékenysége kulturális és kézműves jellegű, értékteremtő alkotómunkának minősül.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a számított bérleti díj 50%-nak megfelelő 34.000, - Ft + ÁFA összegre, azonban nem javasolt eltekinteni a közösköltség és az óvadék megfizetésétől. 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.

25. magánszemély

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. helyrajzi szám: 36427/0/A/17, összesen 43 m²

Tevékenység: műterem

Bérleti jogviszony kezdete: 2017.12.18.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 119.782, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 119.782, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege 98.900, - Ft + ÁFA lenne

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 15.050, - 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 emelés elengedése

A kérelem indoka

A Bérló a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 10. szám alatti helyiség bérlőjeként a bérleti díj mérséklését kéri. Előadja, hogy nyugdíjas képzőművész, a helyiséget műhely/műterem céljára használja. A helyiség nem utcáról megközelíthető, hanem zárt kapualjából nyílik, így kereskedelmi tevékenységre nem alkalmas, továbbá fűtéssel nem rendelkezik és vizesedési problémák is fennállnak. Kéri a bérleti díj 25 %-al (azaz nettó 89.837 Ft + ÁFA összegre) történő mérséklését.

Értékelés:

A bérló kisiparos, egyéni alkotótevékenységet végez, amely korlátozott jövedelemtermelő képességgel jár, továbbá a helyiséget nem üzleti, hanem műterem jelleggel hasznosítja. Ez a használati mód és a tevékenység jellege méltányolható szempontként értékelhető.

A helyiség adottságai – különösen az utcai kapcsolattal nem rendelkező elhelyezkedés, a fűtés hiánya, valamint a vizesedési problémák – jelentősen korlátozzák annak piaci hasznosíthatóságát és értékét.

A fentiek együttesen indokolják a méltányossági szempontok figyelembevételét. Erre tekintettel a bérleti díj mérséklése indokolt lehet.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a számított bérleti díj 98.900, - Ft + ÁFA összegre

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérleti szerződések módosítására vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel, amennyiben a határozati javaslatban foglaltak szerint sor kerül a bérleti szerződés módosítások aláírására, úgy a bérleti szerződés felülvizsgálattal kalkulált fizetendő bérleti díjakhoz képest havonta nettó 1.123.967,- Ft összeggel kevesebb bérleti díj bevétel realizálódik

III. Jogsabályi 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 ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben 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 bérbeadási 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)-(6) bekezdései alapján:

„(4) 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.

(5) Az óvadék összegét a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság csökkentheti.

(6) Az egy évnél hosszabb időre kötött határozott idejű és a határozatlan idejű szerződések esetében a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezéséről. Ez esetben az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.”

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14. 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, Somogyi Béla u. 14. szám alatti, 36425/0/A/1 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a Házkezelő És Épületüzemeltető Kft. (székhely: 1194 Budapest, Zengő utca 5. Fsz. 4. ajtó.; cégjegyzékszám: 01 09 918545; adószám: 14760271-1-43; képviseli: Bíró Krisztina) 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 tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Luther u. 4-6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre 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, Luther u. 4-6. szám alatti, 34630/0/1/B/47** helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így **nem járul hozzá a SZUPRA-ZÁR KFT.** (székhely: 1087 Budapest, Luther u. 4-6. fszt.; cégjegyzékszám: 01 09 076996; adószám: 10557950-2-42; képviseli: Székely Mihály) 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. **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 tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 65. 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, József krt. 65. szám alatti, 36785/4/A/2** helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így **hozzájárul a POLISTYL Műanyagfeldolgozó Kkt.** (székhely: 1141 Budapest, Zsigárd u 5.; cégjegyzékszám: 01 03 024714; adószám: 29323489-2-42; képviseli: Valentovics Sándor) 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;
2026. június 1. napjától a bérleti díj a számított bérleti díj 50 %-ában, azaz **nettó 26.500,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 33.655,- Ft összegben kerüljön meghatározásra;
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 tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata**

a Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott Bérlői kérelemmel kapcsolatosan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **elfogadja**, a **Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 2. szám alatti, 34691/0/A/20** helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul magánszemély bérlő 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 a számított bérleti díj 50 %-ában, azaz **nettó 15.675,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 19.907,- Ft összegben kerüljön meghatározásra;
2. **hozzájárul** az óvadék 2 havi részletben történő megfizetéséhez oly módon, hogy az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részletet a következő hó 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata**

a Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 21. 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, Karácsony S. u. 21. szám alatti, 35467/0/A/4 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a **HÓBAGOLY PLUSZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Podmaniczky utca 91. 1. em. 4. ajtó.; cégjegyzékszám: 01 09 439807; adószám: 12285273-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Tibor) 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. május 26.

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. (V. 26.) 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 **nem fogadja el 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 nem járul hozzá 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;**
- 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 tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pontnál: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 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

nem fogadja el a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatti, 35728/37/A/3 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének 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) 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. május 26.

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. (V.26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross u. 127. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

elfogadja a Budapest VIII. kerület, Baross u. 127. szám alatti, 35919/A/70, 35919/A/75 helyrajzi számú (egybenyitott) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul az IBNSINA EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT Egészségügyi Szolgáltató Kft. (székhely: 1086 Budapest, Baross u 127.; cégjegyzékszám: 01 09 680952; adószám: 11876487-2-42) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege (a pinceszintre a számított bérleti díj 50%-os csökkentése alapján) **nettó 659.550, - Ft + ÁFA, azaz bruttó 837.628, - Ft összegben kerüljön meghatározásra.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

elfogadja, a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 35919/A/70 és 35919/A/75 helyrajzi számú (egybenyitva), nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul a **Belvárosi Vívó Sportegyesület** (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 14. IV. emelet 1.A. ajtó.; adószám: 18650820-1-43; képviseli: Selmeczi Tibor) bérlő 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 568.490,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 721.982,- Ft összeggel.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Üllői út 70. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

elfogadja a Budapest VIII. kerület, Üllői út 70. szám alatti, 36263/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul az **IMOSOFT Számítástechnikai és Kereskedelmi Kft.** (székhely: 6720 Szeged, Somogyi utca 19.; cégjegyzékszám: 06 09 000295; adószám: 10326996-2-06) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege (a pinceszintre a számított bérleti díj 50%-os csökkentése alapján) **nettó 154.800,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 196.596,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 65. 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, József krt. 65. szám alatti, 36785/4/A/1 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul az **AZÚR Vegyszer Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 65.; cégjegyzékszám: 01 09 733471; adószám: 13403764-2-42) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy

2026. június 1. napjától a bérleti díj a számított bérleti díj **nettó 698.600,- Ft** azaz bruttó 887.222 ,- Ft összegén kerüljön meghatározásra;

- 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. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- részben elfogadja a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat így hozzájárul a „CICA-MICA” Bt. (székhely: 1028 Budapest, Árpád u. 42.; cégjegyzékszám: 01 06 411533; adószám: 28551973-2-41; képviseli: Nagyné Szvoboda Ágnes Mária) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege (a pinceszintre a számított bérleti díj 50%-os csökkentése alapján) **nettó 467.900, - Ft + ÁFA**, azaz bruttó 594.233, - Ft összegben kerüljön meghatározásra;**
- nem járul hozzá** az óvadékfeltöltés mérsékléséhez és a szerződésmódosítás elhalasztásához, **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. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 23/B. 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, Bródy S. u. 23/B. szám alatti, 36630/0/A/3 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá az YLKA Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23/b.; cégjegyzékszám: 01 06 513642; adószám: 24546953-2-42; képviseli: Kupsus Ari Santeri) 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. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. 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. 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a DI-PLANT Kft. (székhely: 1048 Budapest, Intarzia utca 3. fszt 1.; cégjegyzékszám: 01 09 923752; adószám: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán) 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. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. 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 42. szám alatti, 38790/0/A/86 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá Farkas Sándor egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 17-19. 3/20.; nyilvántartási szám: 50657889; adószám: 67723650-1-42) 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. május 26.

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. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 2/B. 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, Karácsony S. u. 2/B. szám alatti, 35347/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá Selley Krisztina Gyöngyi egyéni vállalkozó (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 189.; nyilvántartási szám: 24568885; adószám: 60901828-1-43) bérlet 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. pont esetében 2026. május 26.

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. (V. 26.) 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. május 26.

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

XVIII. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) 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 részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 26.

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

XIX. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József u. 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

elfogadja a Budapest VIII. kerület, József u. 6. szám alatti, 34888/0/A/7 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, de hozzájárul a Da Capo Kft. (székhely: 1084 Budapest, József u. 6. fszt. 10.; cégjegyzékszám: 01 09 260524; adószám: 10804465-2-42) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege (a számított bérleti díj 50%-a alapján) **nettó 30.750,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 39.052,- Ft összegben kerüljön meghatározásra;**

1. **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. május 26.

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

XX. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 1/B. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról

1. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **elfogadja a Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 1/B. szám alatti, 34688/0/A/1 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul a "Reményi Ede" Cigányzenész Egyesület (székhely: 1081 Budapest, Szilágyi u. 1/B.; adószám: 18068337-1-42; képviseli: Farkas István) bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy**

2026. június 1. napjától a bérleti díj összege (a számított bérleti díj 50%-a alapján) **nettó 17.875,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 22.701,- Ft összegben kerüljön meghatározásra;**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 26.

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

XXI. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szűz u. 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

elfogadja, a Budapest VIII. kerület, Szűz u. 3. szám alatti, 35258/0/A/16 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul magánszemély bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege megegyezik a jelenlegi bérleti díj összegével, azaz nettó 28.246,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 35.872,- Ft összeggel.

Felelős: polgármester

Határidő:2026. május 26.

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

XXII. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérlői kérelem elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

elfogadja, a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. szám alatti, 35148/0/A/61 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőinek kérelmében foglaltakat, így hozzájárul magánszemély és magánszemély bérlőtársak részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege megegyezik a jelenlegi bérleti díj összegével, azaz nettó 22.845,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 29.013,- Ft összeggel.

Felelős: polgármester

Határidő:2026. május 26.

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

XXIII. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. 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, Bérkocsis utca 19. szám alatti, 34867/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul magánszemély bérlő részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege megegyezik a jelenlegi bérleti díj összegével, azaz nettó 33.357,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 42.363,- Ft összeggel;**
2. **nem járul hozzá az óvadékfizetési kötelezettség elengedéséhez, 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 tárgyó 10. napjáig kell megfizetni.

Felelős: polgármester

Határidő:2026. május 26.

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

XXIV. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horánszky 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

1. **elfogadja**, a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 23. szám alatti, 36610/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul **magánszemély** bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege megegyezik a számított bérleti díj 50 %-nak összegével, azaz **nettó 34.000,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 43.180,- Ft összeggel;
2. **nem járul hozzá** az óvadékfizetési kötelezettség elengedéséhez, **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: 2026. május 26.

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

XXV. Határozati javaslat

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

.../2026. (V. 26.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. 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, Somogyi Béla u. 10. szám, szám alatti, 36427/0/A/17 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul **magánszemély** bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege a számított bérleti díj összegére, azaz **nettó 98.900,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 125.603,- Ft összegre módosul.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 26.

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

Budapest, 2026. május 20.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

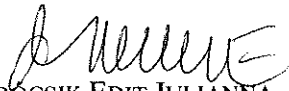
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 


BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK ÉDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

III. 05.26.	Bérlő neve	Bérlemény címe		Alapterület	Fekvés	Jelenleg fizetett nettó bérleti díj (Ft/hó)	2026. június 1-től előirányzott nettó bérleti díj (Ft/hó)	2026. június 1-től fizetendő nettó közös költség (Ft/hó)	Emelés összege (bruttó Ft/hó)	Emelés mértéke %
1.	Házkezelő És Épületüzemeltető Kft.	Somogyi Béla u. 14	36425/0/A/1	50	utcai fszt	114 846 Ft	138 000 Ft	15 240 Ft	48 760 Ft	42,46%
2.	SZUPRA-ZÁR KFT.	Luther u. 4-6	34630/0/1/B/47	66	utcai fszt	80 571 Ft	101 640 Ft	10 956 Ft	40 672 Ft	50,48%
3.	POLISTYL Műanyagfeldolgozó Kkt.	József krt. 65.	36785/4/A/2	53	utcai pince	9 360 Ft	53 000 Ft	12 190 Ft	70 904 Ft	757,52%
4.	magánszemély	Szilágyi u. 2.	34691/0/A/20	57	utcai pince	6 234 Ft	31 350 Ft	15 846 Ft	52 022 Ft	834,48%
5.	HÓBAGOLY PLUSZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Karácsony S. u. 21.	35467/A/4	152	utcai fszt	222 068 Ft	250 800 Ft	42 009 Ft	89 841 Ft	40,46%
6.	Nívó Fodrász Szövetkezet	Szigony u. 4-6.	35728/20/A/105	176	utcai fszt	174 762 Ft	290 400 Ft	58 080 Ft	220 622 Ft	126%
7.	FEJES-KER Kft. ISMÉTELT	Losonci tér 6.	35728/37/A/3	155	utcai fszt	361 766 Ft	361 466 Ft	39 780 Ft	50 140 Ft	14%
8.	IBN-SINA EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT Egészségügyi Szolgáltató Kft.	Baross u. 127.	35919/A/70, 35919/A/75	460	utcai fszt (382) + pince (78)	270 326 Ft	688 800 Ft	120 945 Ft	685 062 Ft	253%
9.	Belvárosi Vívó Sportegyesület	Krúdy u. 3.	36713/0/A/3, 36713/0/A/4	530	utcai fszt (309) + pince (221)	568 490 Ft	1 137 580 Ft	114 345 Ft	867 962 Ft	153%
10.	IMOSOFT Kft.	Üllői út 70.	36263/0/A/2	126	utcai fszt (44) + pince (82)	118 485 Ft	204 000 Ft	31 500 Ft	148 609 Ft	125%
11.	AZÚR Vegyszer Kft.	József krt. 65	36785/A/A/1	517	utcai fszt (203) +félem (158) + pince (156)	828 443 Ft	828 443 Ft	118 910 Ft	151 016 Ft	18%
12.	"CICA-MICA" Bt.	József krt. 33.	36687/0/A/2	347	utcai fszt (150) + pince (197)	525 422 Ft	605 800 Ft	83 460 Ft	208 074 Ft	39,60%
13.	YLKA Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.	Bródy S. u. 23/B.	36630/0/A/3	54	utcai fszt.	18 607 Ft	149 040 Ft	15 581 Ft	185 438 Ft	997%
14.	DI-PLANT Kft.	Gyulai P. u. 16.	36472/0/A/3	44	utcai fszt.	70 077 Ft	105 600 Ft	8 700 Ft	56 163 Ft	80%
15.	Farkas Sándor ev.,	Orczy út 42.	38790/0/A/86	41	utcai fszt.	39 391 Ft	73 800 Ft	13 505 Ft	60 851 Ft	154%
16.	Setty Krisztina Gyöngyi ev.	Karácsony S. u. 2/B.	35347/0/A/2	25	utcai fszt	27 566 Ft	56 250 Ft	12 150 Ft	51 859 Ft	188%
17.	Szijjártó-Bíró Bettina ev. ISMÉTELT	Üllői út 18.	36764/0/A/4	63	utcai fszt	166 527 Ft	202 860 Ft	12 726 Ft	62 305 Ft	37%
18.	P. Kiss István ev. ISMÉTELT	Népszínház utca 43.	35069/0/A/3	13	utcai fszt	41 822 Ft	41 822 Ft	2 244 Ft	2 850 Ft	7%
19.	Da Capo Kft.	József u. 6.	34888/0/A/7	41	udvari fszt.	7 995 Ft	61 500 Ft	18 795 Ft	91 821 Ft	1148%
20.	Reményi Ede Cigányzenész Egyesület	Szilágyi u. 1/B.	34688/0/A/1	25	utcai fszt	17 000 Ft	35 750 Ft	17000	45 403 Ft	267%
21.		Szűz u. 3.	35258/0/A/16	25	udvari (emelet)	28 246 Ft	48 750 Ft	14 640 Ft	44 633 Ft	158%
22.		Mátyás tér 14.	35148/0/A/61	49	udvari pince	22 845 Ft	44 100 Ft	7 056 Ft	35 955 Ft	157%
23.		Békkocsis utca 19.	34867/0/A/4	28	utcai fszt	33 357 Ft	54 600 Ft	7 180 Ft	36 097 Ft	108%
24.		Horánszky utca 23.	36610/0/A/1	68	utcai pince	5 250 Ft	68 000 Ft	30 855 Ft	118 678 Ft	2264%
25.		Somogyi B. u. 10.	36427/0/A/17	43	udvari (fszt.)	119 782 Ft	119 782 Ft	15 050 Ft	19 114 Ft	16%

Tevékenységek	Kért eltérés	A cég működőképessége	Javaslat	kevesebb bevétel a tervezetthez képest	
iroda	bérelti díj csökkentés (nem adja meg mennyi), óvadék mérséklés	stabilan növekvő, következetesen nyereséges	elutasítás *		
vegyesiparikk kereskedelem	bérelti díj csökkentés (10%-al), óvadék elengedés	stabilan működő és nyereséges vállalat, amely növekszik, de egyre kisebb haszonkulccsal dolgozik.	elutasítás *		
műanyagfeldolgozó	bérelti díj csökkentés (max.20%-ot tud vállalni), óvadék mérséklés	stagnáló árbevételű, minimális profitot termelő vállalkozás,	elfogadás *	számított 50 %	26500
filmnyomó kisipari műhely	bérelti díj csökkentés (50%-al)	magánszemély, nincs adat	elfogadás *	számított 50 %	15675
üzlet és raktár	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi)	csökkenő árbevétel	elutasítás		
szépségszaalon (fodrászat, műkörm)	bérelti díj emelés mérséklése (jelenleg 20%-ban)	27M nettó árbev., 800e eredmény, enyhén növekvő.	elutasítás *		
hangszer üzlet, Tankcsapda márkabolt, fodrászat	bérelti díj csökkentés (30-al)	stabilan nyereséges, jelentős árbevételű és erős tőkehelyzetű	elutasítás		
orvosi rendelő, ételkészítő üzlet, vendéglátó ipari tevékenység	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi)	normálisan, nyereségesen működő vállalkozás	elfogadás	pince számított 50 %-ra	29250
vívóterem és a kapcsolódó szakmai és sporttevékenységek, továbbá iskolavívás	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi)	működő, aktív szervezet	elfogadás	jelenlegi	569090
könyvesbolt		egy stabilan működő, nyereséges és pénzügyileg egészséges kis informatikai vállalkozás	elfogadás	pince számított 50 %-ra	49200
vegyiárú üzlet	bérelti díj csökkentés (18%-al), óvadék mérséklés	egy stabil, régóta működő, alapvetően nyereséges kereskedelmi vállalkozás	elfogadás *	számított	129843
üzlet (ruhatüzlet)		12M árbevétel 2024-ben, -900e eredmény, évek óta csökkenő tendencia	elfogadás *	pince számított 50 %-ra	137900
iroda	bérelti díj csökkentés (60%-al)	nagyon kis méretű, alapvetően stabilan működő vállalkozás, de pénzügyileg nem különösebben erős vagy növekedési pályán lévő	elutasítás		
kereskedelmi tevékenység (könyvesbolt)	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi)	stabilan működő, kis-közepes méretű vállalkozás, amely nem kiemelkedően nyereséges vagy gyorsan növekvő.	elutasítás		
felsőruházat gyártása és árusítása	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi)	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás		
szépségszaalon (fodrászat, műkörm)	bérelti díj (br. 50.000-re), közösköltség csökkentés, óvadék mérséklés	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás *		
szépségszaalon, fizikai közérzetjavító szolgáltatás, fodrászat	bérelti díj csökkentés (nem adja meg mennyi)	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás		
órás üzlet (de raktározik)	óvadékfizetési kötelezettség elengedése	kis méretű, szolgáltató tevékenységet végző mikro-vállalkozás, amely pénzügyileg alacsony volumenű	elutasítás *		
bőrdíszműves műhely	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi), óvadék mérséklés	működő vállalkozás, amely nem mutat súlyos pénzügyi problémákat, de nem is látszik különösen erős vagy dinamikus növekvő cégnek	elfogadás *	számított 50 %	30750
iroda, hivatásos előadóművészek részére munkahelyteremtés és átképzés, valamint pályakezdő zenészek szakmai korrepetálás	bérelti díj csökkentés (br.30.000-re)	civil/kulturális szervezet, amely támogatásokból és programokból működik	elfogadás	számított 50 %	17875
műterem	bérelti díj csökkentés	művész	elfogadás	jelenlegi	20504
műterem, műhely	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi)	művész	elfogadás	jelenlegi	21255
műterem	bérelti díj csökkentés (maradjon a jelenlegi) és óvadékfeltöltés elengedése	művész	elfogadás *	jelenlegi	21243
műterem	bérelti díj csökkentés (minimális emelést tud maximum vállalni)	művész	elfogadás *	számított 50 %	34000
műterem	bérelti díj csökkentés kérésé (25%-al)	művész	elfogadás	a számítottra	20882