

VH/1-FS/2026

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

3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. június 23-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

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

Melléletek:

Érkezett: 2026.06.18.	Szám: 39/178-4/2026	
Melléklet: 2 db.	Ügyintéző: A. Anna	Előzmény: ea.

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. Florian Tiku Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Teleki L. tér 3. helyrajzi szám: 35133/0/A/112 (utcai és udvari fszt.) és Budapest VIII. kerület, Bauer S. u. 19. helyrajzi szám: 35124/0/A/4 (utcai fszt.) egybenyitva összesen 361 m²

Tevékenység: szeszmentes vendéglátás, pékárú, cukrászsütemények, fagyalt értékesítése

Bérleti jogviszony kezdete: 2013.09.02.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 766.550, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 766.550, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege 681.300, - Ft + ÁFA lenne

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 100.863, - 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 Florian Tiku Kft. a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 3. szám alatti üzlethelyiség bérlőjeként a bérleti díj korrekcióját kéri. Előadja, hogy a közüzemi és egyéb működési költségek emelkedése mellett a tervezett emelést (a közösköltség fizetési kötelezettség) nem tudja vállalni, álláspontja szerint az üzlet bevételei nem teszik lehetővé a magasabb díjak megfizetését, nemrégiben egy időre be is zártak.

Értékelés:

A bérlő kérelmében a bérleti díj mérséklésének indokaként elsősorban az általános költségnövekedésre és a vállalkozás jövedelmezőségének romlására hivatkozik. A helyiség használati értékének megítélése során ez alapján a mérséklés nem indokolt, de indokolt figyelembe venni, hogy a bérlemény jelentős része (108 m²)

ERKEZETT

2026 JÚN 18.

14:27

udvari elhelyezkedésű, amely a vállalkozás működése és bevételtermelő képessége szempontjából korlátozottabb értéket képvisel. A Bérlő nevén 2026. június 30. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése az udvari rész okán javasolt, javaslom az udvari rész okán a számított bérleti díj összegén meghatározni.

2. DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Kft.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. Fsz. 5. helyrajzi szám: 35662/0/A/5, összesen 45 m²

Tevékenység: raktár, műhely

Bérleti jogviszony kezdete: 1993.12.01.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 38.731, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 90.000, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 7.800, - 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 DCV Kft. a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. fsz. 5. szám alatti raktárhelyiség bérlőjeként a bérleti szerződés feltételeinek felülvizsgálatát kéri. Előadja, hogy a társaság ügyvezetőjének súlyos egészségügyi állapota miatt a vállalkozás tevékenysége megszűnt, a cégnek bevétele nincs, ugyanakkor a bérlemény fenntartásával kapcsolatos költségek továbbra is jelentkeznek. A kérelmező hivatkozik továbbá arra, hogy a helyiséget 1993-ban pályázat útján szerezte meg, annak felújítására jelentős összeget fordított, valamint a bérleti jogviszony hosszú időre nyúlik vissza.

Értékelés:

A kérelmező által előadott körülmények alapján megállapítható, hogy a vállalkozás működésének ellehetetlenülése nem gazdasági vagy üzleti döntés következménye, hanem az ügyvezető tartós és súlyos egészségügyi állapotával áll összefüggésben. A benyújtott kérelem szerint a társaság tevékenységét nem folytatja, bevételt nem realizál, miközben a bérlemény fenntartásával kapcsolatos költségek továbbra is terhelik.

A kérelem elbírálása során figyelembe vehető, hogy a bérlemény udvari elhelyezkedésű, nem utcafronti helyiség, amely kereskedelmi vagy szolgáltatási célú hasznosításra korlátozottan alkalmas. A helyiség adottságai miatt annak piaci értéke és hasznosíthatósága elmarad az utcai bejáratú helyiségektől, ezért a bérleti feltételek meghatározása során indokolt a kedvezőtlen elhelyezkedés méltányos figyelembevétel. A Bérlő nevén 2026. május 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a számított bérleti díj 50%-ra, azaz 45.000, - Ft + ÁFA összegre.

3. magánszemély

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 6. Fsz. 4. helyrajzi szám: 36559/5/A/29, összesen 18 m²

Tevékenység: garázs

Bérleti jogviszony kezdete: 1969.06.01.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 7.277, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 45.540, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közösköltség: 2.700, - 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 Budapest VIII., kerület, Bródy Sándor utca 6. szám alatti udvari gépkocsibeálló/garázs bérlőjeként a bérleti díj emelésének mérséklését kéri. Előadja, hogy a bérleményt hosszú ideje használja, ugyanakkor a tervezett bérleti díj emelés megfizetése számára nehézséget jelent. Kérelmében a bérleti díj mérséklését kezdeményezi.

Értékelés:

A kérelem elbírálása során figyelembe vehető, hogy a bérlemény udvari elhelyezkedésű garázs, amelynek használhatósága és piaci hasznosíthatósága korlátozott. A bérlemény elsődlegesen tárolási és gépkocsielhelyezési funkciót szolgál, jövedelemtermelő képessége nincs vagy csekély. A bérlő hosszú ideje használja a bérleményt, annak rendeltetésszerű használata biztosított. A helyiség jellege és korlátozott hasznosíthatósága alapján a kérelem méltányolható. A Bérlő nevén 2026. május 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Javaslat

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a számított bérleti díj 50%-ra, azaz 22.770, - Ft + ÁFA összegre.

4. magánszemély**a.**

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 10/A. Fsz. 1. helyrajzi szám: 35974/0/A/3, 46 m²

Tevékenység: vegyes bolt

Bérleti jogviszony kezdete: 1974.11.04.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 14.667, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 14.667, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 16.800, - 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 Budapest VIII., kerület, Diószegi Sámuel utca 10/a. szám alatti üzlethelyiség bérlőjeként a bérleti díj mérséklését kéri. Előadja, hogy az üzlethelyiség jelenleg korlátozottan hasznosított, folyamatos árbevétel termelő tevékenységet nem folytat, ezért a megemelt bérleti díj megfizetése számára aránytalan terhet jelent. Hivatkozik továbbá arra, hogy a helyiséget hosszú ideje bérlő, fizetési kötelezettségeinek folyamatosan eleget tett. A Bérlő nevén 2026. május 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Értékelés:

A bérlő által előadott körülmények megértésre kerültek, ugyanakkor a helyiség korlátozott hasznosítása nem a bérlemény adottságaiból, hanem a bérlő által választott használati módjából fakad. A helyiség üzleti célú hasznosításra alkalmas, rendeltetésszerű használata biztosított.

A bérlő által hivatkozott hosszú ideje fennálló bérleti jogviszony és a szerződés szerű teljesítés pozitív körülményként értékelhető, ugyanakkor önmagában nem alapozza meg a bérleti díj csökkentését. A Bérlő nevén 2026. május 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

A fentiek alapján a bérleti díj mérséklése nem indokolt.

Javaslat

A kérelem elutasítása javasolt.

b.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 10/B. fszt. 3. helyrajzszám: 35975/0/A/2, 10 m²

Tevékenység: raktározás

Bérleti jogviszony kezdete: 1993.12.08.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 1.333, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előírányzott (nettó) bérleti díj: 3.300, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előírányzott (nettó) közös költség: 5.740, - 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 Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/b. szám alatti raktárhelyiség bérlőjeként a bérleti díj mérséklését kéri. Előadja, hogy a helyiséget elsősorban tárolási célra használja, ezért a megemelt bérleti díj megfizetését nem tartja indokoltnak.

Értékelés:

A helyiség raktározási célú használata önmagában nem indokolja a bérleti díj mérséklését. A bérlő által előadott körülmények elsősorban a helyiség használatának intenzitásával és a bérlő egyéni élethelyzetével kapcsolatosak, amelyek a bérleti díj megállapítása szempontjából korlátozottan vehetők figyelembe.

A rendelkezésre álló információk alapján nem merült fel olyan műszaki, használhatósági vagy egyéb objektív körülmény, amely a bérleti díj csökkentését megalapozná. A fentiek alapján a bérleti díj mérséklése nem indokolt.

Javaslat

A kérelem elutasítása javasolt.

5. 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, ételmezerület, vendéglátó ipari tevékenység

Bérleti jogviszony kezdete: 2000.06.22.

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

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

2026. június 1-től előírányzott (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 fentiek alapján a bérleti díj teljes körű változatlanul hagyása nem indokolt, ugyanakkor a helyiség korlátozott használhatóságára tekintettel mérsékelt csökkentés megfontolható. A bérlő nevében 2026. május 31. napján hátralék szerepel, melyre érvényes részletfizetési megállapodása van.

Javaslat:

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

6. 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).

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, fontos 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. A Bérlő nevében 2026. május 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Javaslat:

A bérleti díj mérséklése 2026. június 1. napjától a számított bérleti díj 50%-ra, azaz 74.520, - Ft + ÁFA összegre.

7. BIOT Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, Német u. 13. helyrajzi szám: 34903/0/A/67, összesen 65 m²

Tevékenység: üzlet, műhely (vegyesipari kisker., kerékpáralkatrész kisker., kerékpár javítás)

Bérleti jogviszony kezdete: 2001.05.08.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 127.250, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 156.000, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 19.177, - 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 kérelmező a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. szám alatti helyiség bérlője, ahol több mint 25 éve kerékpárbolt és szerviz működik. A bérlő a bérleti díj felülvizsgálatát követően megállapított díjemelést méltánytalannak tartja, és kéri, hogy a bérleti szerződés a jelenlegi feltételekkel maradjon hatályban. Indoklásában előadja, hogy a vállalkozás családi megélhetést biztosít, a helyiség műszaki állapota kedvezőtlen (jelentős üvegfelületek, rosszul záró nyílászárók, magas belmagasság), ezért a téli időszakban gazdaságosan nem fűthető, valamint az elmúlt években a kereskedelem visszaesése és az utcafelújítások miatt bevételkiesést tapasztalt. A bérlő kiemeli továbbá, hogy a helyiséget saját költségén részben felújította, és a bérleti díjat több mint 25 éve szerződés szerűen fizeti. A Bizottság a 116/2026. (III.24.) számú határozatában a kérelmet első körben elutasította.

Értékelés:

A bérlő több mint 25 éve működtet kerékpárboltot és szervizt a helyiségben, amely lakossági szolgáltatást nyújt a környék számára.

A bérlő által jelzett műszaki adottságok – különösen a nagy üvegfelületek, a magas belmagasság és a nyílászárók állapota – az üzemeltetési költségeket kedvezőtlenül befolyásolhatják, amely a téli időszakban a helyiség gazdaságos használatát korlátozza. A bérlő által végzett tevékenység túlmutat a hagyományos kiskereskedelmi funkción, mivel a kerékpárok javítása és karbantartása mellett babakocsik, valamint mozgásukban korlátozott személyek által használt segédeszközök szervizelését is végzi azonban ennek ellenére a bérleti díj csökkentése tulajdonosi szempontból nem indokolt. A Bérlő nevéen 2026. május 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Javaslat

A bérlő által benyújtott kérelemben hivatkozott körülmények – különösen a vállalkozás működésével összefüggő gazdasági nehézségek – megértésre kerültek, ugyanakkor ezek elsősorban a vállalkozás működéséből eredő körülményeknek tekinthetők. A bérlemény elhelyezkedése és hasznosíthatósága kedvező, ezért piaci szempontból értékes üzlethelyiségnek minősül. A bérleti díj mérséklése tulajdonosi szempontból nem indokolt, ezért a kérelem elutasítása javasolt.

8. Kegyelet Temetkezési Szolgálat Zrt.

Bérlemény: Budapest VIII. kerület, József krt. 49. helyrajzi szám: 36702/0/A/4, alapterület: 54 m²

Tevékenység: temetkezési szolgáltatással kapcsolatos iroda

Bérleti jogviszony kezdete: 1993.06.16.

Jelenlegi (nettó) bérleti díj: 314.758, - Ft/hó + ÁFA

2026. június 1-től előirányzott (nettó) bérleti díj: 314.758, - Ft/hó + ÁFA (változatlan marad) / a számított bérleti díj összege 129.600, - Ft + ÁFA lenne

2026. június 1-től előirányzott (nettó) közös költség: 17.759, - Ft/hó + ÁFA

KSH szerinti indexálás volt-e korábban: IGEN

Óvadékfizetés volt-e korábban: NEM

Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás volt-e korábban: NEM

Kérelem: bérlőtársi jogviszony létesítés

A kérelem indoka:

A kérelem szerint a jelenlegi bérlő KEGYELET Temetkezési Szolgálat Zrt. a bérleti jogviszonyt fenn kívánja tartani a megváltozott feltételek mellett is, ugyanakkor azt kérik, hogy a bérlői pozícióba a Télizöld-SZIGÜ Kegyeleti Szolgálat Zrt. is beléphessen bérlőtársként. A két cég egyik ügyvezetője azonos, a Télizöld-SZIGÜ Kegyeleti Szolgálat Zrt. is a saját tulajdonában álló vállalkozás és a változás belső szervezeti átalakítás miatt válik szükségessé.

Értékelés:

A rendelkezésre álló információk alapján a kérelmezett módosítás nem a helyiség használatának átengedése vagy a bérleti jog piaci alapú átruházására irányul, hanem a bérlő vállalkozáscsoportján belüli szervezeti átalakítással függ össze. A helyiségben végzett tevékenység változatlan marad, a bérlemény hasznosításának

módja nem módosul, továbbá a bérleti jogviszony folyamatossága is biztosított lenne a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) határozatában foglaltak szerint.

Javaslat:

A bérlőtársi jogviszony létesítéséhez történő hozzájárulás megadása, a költségek fizetéséért így két cég is felelne.

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 257.060, - Ft összeggel kevesebb bérleti díj bevétel realizálódik

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben 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 19. § (1) bekezdése alapján:

„(1) A befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadási hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére.”

A Rendelet 19. § (2) bekezdése alapján a bérbeadási hozzájárulásról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése alapján a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Teleki L. tér 3. (Bauer S. u. 19.) 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, Teleki L. tér 3. szám alatti, 35133/0/A/112 helyrajzi számú és a Budapest VIII. kerület, Bauer S. u. 19. szám alatti, 35124/0/A/4 helyrajzi számú egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul a Florian Tiku Kft. (székhely: 1083 Budapest, József körút 62.; cégjegyzékszám: 01 09 924822; adószám: 14758201-2-42; képviseli: Tiku Naser) 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 oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj összege (az udvari bejáratú rész okán) a számított bérleti díj összegén **nettó 681.300,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 865.251,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. fszt. 5. 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, Práter utca 14. fszt. 5. szám alatti, 35662/0/A/5 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul a DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Kft. (székhely: 1082 Budapest, Práter u 14. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 265674; adószám: 10858701-1-42; képviseli: Fodor Dezsőné) 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 oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a bérleti díj a számított bérleti díj 50 %-ban, azaz **nettó 45.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 57.150,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 6. fszt. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

elfogadja a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 6. fszt. 4. szám alatti, 36559/5/A/29 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul a magánszemély 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 oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a helyiség bérleti díja a számított bérleti díj 50 %-ban, azaz **nettó 22.770,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 33.655,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 10/A. Fszt. 1. és a Diószegi S. u. 10/B. fszt. 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés felülvizsgálattal kapcsolatosan benyújtott Bérleti kérelemmel kapcsolatosan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem fogadja el, a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 10/A. Fszt. 1. szám alatti, 35974/0/A/3 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá amagánszemély bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében;**

2. **nem fogadja el, a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 10/B. fszt. 3. szám alatti, 35975/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá magánszemély bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében;**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross u. 127. 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, Baross u. 127. szám alatti, 35919/A/70, 35919/A/75 helyrajzi számú (egybenyitott) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul az IBN-SINA EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT Egészségügyi Szolgáltató Kft. (székhely: 1086 Budapest, Baross u 127.; cégjegyzékszám: 01 09 680952; adószám: 11876487-2-42) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (1.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében 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. június 23.

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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 23/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

elfogadja a Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 23/B. szám alatti, 36630/0/A/3 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így hozzájárul 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) 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 oly módon, hogy 2026. június 1. napjától a helyiség bérleti díja a számított bérleti díj 50 %-ban, azaz **nettó 74.520,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 94.640,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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. (VI. 23.) számú határozata**

a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. 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, Német u. 13. szám alatti, 34903/0/A/67 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének kérelmében foglaltakat, így nem járul hozzá a BIOT Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. (székhely: 1184 Budapest, Teleki u 69.; cégjegyzékszám: 01 03 024714; adószám: 29128181-1-43; képviseli: Németi Nándor Zsolt) bérlet részére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában foglaltaktól eltérő feltételekkel történő bérleti szerződés módosításához a bérleti díj csökkentésének tekintetében.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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. (VI.23.) számú határozata**

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

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy


hozzájárul a Budapest VIII., kerület, József krt. 49. szám alatti 36702/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 54 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a KEGYELET Temetkezési Szolgálat Zrt. (székhely: 1085 Budapest, József körút 49.; cégjegyzékszám: 01 10 049930; adószám: 26496256-2-42) és a Téliöld - SZIGŰ Kegyeleti Szolgálat Zrt. (székhely: 1024 Budapest, Retek utca 29. fszt.; cégjegyzékszám: 01 10 049554; adószám: 26162931-2-41) közötti bérlőtársi jogviszony létesítéséhez temetkezési szolgáltatással kapcsolatos iroda tevékenység céljára **határozatlan időtartamra a jelenlegi bérleti díj nettó **314.758 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 399.743, Ft **bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben**, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadékfeltöltés megfizetésének, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásának kötelezettségével.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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

Budapest, 2026. június 17.


Sátyu 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. ÜRBAN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK ÉDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

IV. 06.23.	Bérlő neve	Bérlmény címe		Alapter	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 /%	Tevékenység	Kért eltérés	A cég működőképessége	Javaslat
1.	Florian Tiku Kft.	Teleki L. tér 3. (Bauer S. u. 19.)	35124/0/A/4	361	utcai fszt (253) + udvari fszt. (108)	766 550 Ft	766 550 Ft	100 863 Ft	128 096 Ft	17%	szeszmentes vendéglátás, pékárú, cukrászsütemények, fagyalt értékesítése	nem került megjelölésre	nem különösebben erős, de működő, stabil kisvállalkozás	elfogadás
2.	DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Kft.	Práter utca 14. Fsz. 5.	35662/0/A/5	45	udvari fszt.	38 731 Ft	90 000 Ft	7 800 Ft	75 018 Ft	194%	raktár, műhely	bérleti díj jelenlegi összegben tartása	égető működő, kis méretű vállalkozás	elfogadás
3.	magánszemély	Bródy Sándor utca 6. Fsz. 4.	36559/5/A/29	18	udvari fszt.	7 277 Ft	45 540 Ft	2 700 Ft	52 023 Ft	715%	garázs	nem került megjelölésre	nincs adat	elfogadás
4.		Diószegi S. u. 10/A. Fsz. 1.	35974/0/A/3	46	utcai fszt	14 667 Ft	14 667 Ft	16 800 Ft	21 336 Ft	145%	vegyes bolt	bérleti díj csökkentés,	nincs adat	elutasítás
		Diószegi S. u. 10/B. fszt. 3.	35975/0/A/2	10	utcai fszt	1 333 Ft	3 300 Ft	5 740 Ft	9 788 Ft	734%	raktározás	bérleti díj csökkentés,		
5.	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%	orvosi rendelő, ételmiszer üzlet, vendéglátó ipari tevékenység	bérleti díj csökkentés	normálisan, nyereségesen működő vállalkozás	elfogadás
6.	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%	iroda	bérleti díj csökkentés	nagyon kis méretű, alapvetően stabilan működő vállalkozás, de pénzügyileg nem különösebben erős vagy növekedési pályán lévő	elfogadás
7.	BIOT KER. ÉS SZOLG. BT.	Német u. 13.	34903/0/A/67	65	utcai fszt	127 250 Ft	156 000 Ft	19 177 Ft	60 867 Ft	47,83%	üzlet, műhely (vegyesipari kisker., kerékpáralkatrész kisker., kerékpár javítás)	bérleti díj emelés és óvadéktöltés elengedése	15M árbev., -4M eredmény, csökkenő.	elutasítás
8.	Kegyvetel Tervezési Szolgálat Zrt.	József krt. 49.	36702/0/A/4	54	utcai fszt	314 758 Ft	314 758 Ft	17 759 Ft	22 554 Ft	7%	tervezési szolgáltatással kapcsolatos iroda	nincs, csak bérlőtársi jogviszony létesítés	erős és gyorsan fejlődő vállalkozás	elfogadás