

Utthi/1-68/2026

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

II. 6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 10-12. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026.06.18	Szám: 02/178-7/2026	
Melléklet: Ldb	Ügyintéző: R. Anna	Előzmény: ea.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 10-12. szám alatti 35609 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 78 m² alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban az Önkormányzat tulajdonát képezi, amelyben összesen 27 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az üzemeltetési költség összege 20.313, - Ft/hó.

A helyiség a Kisfaludy utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérlemény aljzata homogén, nem balesetveszélyes. A falak állapota kopott, több helyen vakolatleválás látható, nagyarányú vizesedés nem észlelhető. A mennyezetten beázási nyomok nem, hajszálrepedések viszont láthatóak, ami nem balesetveszélyes. Vízes és elektromos áram van a bérleményben.

A helyiség bérlője volt az ÉGER Faipari, Asztalosipari Termékeket Készítő, Javító és Kereskedő, Szolgáltató kkt., aki üres helyiségként vette bérbe a VI-7987/2000. számú határozat alapján határozatlan időre asztalos műhely tevékenység céljára.

2025. február 17. napján a kkt. ellen felszámolási eljárás indult a Fővárosi Törvényszék 35.Fpk.9.399/2024/8 számú végzése alapján. A bíróság 2026.02.17. napján a gazdálkodó szervezetet megszüntette. A megszűnéskor a bérleti díj összege 94.856, - Ft/hó+ÁFA volt. A helyiség birtokba vétele nem történt meg, azt a mai napig a volt bérlő kkt. tagja, Bagdi Károly használja. A volt bérlő és a használó a bérleti díjat rendszeresen fizette, tartozása nem áll fenn, a karbantartási kötelezettségét teljesítette.

Bagdi Károly egyéni vállalkozó (székhely: 1188 Budapest, Podhorszky utca 6/b; nyilvántartási szám: 62286750; adószám: 92039922-1-43) – aki a kkt. üzletvezetésre jogosult tagja volt 2026. május 11. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. Kérelmében leírta, hogy tovább szeretné a helyiséget bérelni határozatlan időre asztalos műhely tevékenység céljára. Bérleti díj ajánlata 70.000, -Ft/hó + ÁFA.

ÉRKEZETT 14:31

2026 JÚN 18. 18

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

Díjösszeg	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1500	UCP	0,8	78	Közepes	1	3	Átlagos	1	93.600

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 10-12. szám alatti 35609 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 78 m² alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bagdi Károly egyéni vállalkozó (székhely: 1188 Budapest, Podhorszky utca 6/b; nyilvántartási szám: 62286750; adószám: 92039922-1-43) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével, asztalos műhely tevékenység céljára a korábban a kkt. által fizetett bérleti díj nettó 94.856,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 120.467,- Ft, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A döntés pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján:

A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 3. § a) pontja szerint: *Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.*

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

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

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

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

Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben több, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 2. pontja szerint meghatározott személyes adat található, amelyből a szerződő magánszemély vagyoni és szociális helyzetére lehet következtetni, ezért javasolt jelen napirendi pont zárt ülés keretében történő tárgyalása. Az érintett személy nem járult hozzá az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához, adatai zárt ülésen történő kezelését kérte.

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 a 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (VI. 23.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 10-12. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 10-12. szám alatti 35609 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 78 m² alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bagdi Károly egyéni vállalkozó (székhely: 1188 Budapest, Podhorszky utca 6/b; nyilvántartási szám: 62286750; adószám: 92039922-1-43) részére az alábbi feltételekkel:

- a. **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével,
- b. **asztalos műhely tevékenység** céljára,
- c. **nettó 94.856,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 120.467,- Ft bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,

- d. 3 havi bruttó bérleti díj és üzemeltetési költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú - közjegyző előtti - kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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

Budapest, 2026. június 17.



Sáty Balázs
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS *ky*

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

JOGI KONTROLL: *x*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:

d. Bone Ursuline
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ *h*

h. Kados
GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

N. S. Melléklet
HG/64/2026

2026 MÁJ 11.



BÉRBEVÉTELI KÉRELEM
/egyéni vállalkozó számára/

Alapadatok:

egyéni vállalkozó neve: Bagdi Károly
székhely: 1188. Budapest Podhorszky u. 6/b.
nyilvántartási szám: 62286750
adószám: 92039922-1-43



Kérelmezett helyiség

cím: 1082. Kisfaludy u. 10-12
helyrajzi szám: 35609
alapterület: 78 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2026-05-13	HG/64-6/2026
ügyintéző	
melléklet	

Tevékenység

tevékenység megnevezése: Asztalos műhely
szeszárúsítással/szeszárúsítás nélkül (aláhúzendó)

Bérleti jogviszony jellege

határozott:(év)
határozatlan (aláhúzendó)

Bérleti díj ajánlat: 70.000,- /hó + ÁFA

Nyilatkozat
/figyelmesen olvassa végig/

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem. Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó

körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti jog átruházásához, albérletbe adáshoz, befogadáshoz, bérletársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett közjegyző előtt egyszemélyes vállalkozásról nyilatkozatot kell tennem, melynek várható költségeiről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti díjon felül kiszámlázásra kerülnek a külön szolgáltatási díjak, többek között a közös költség összege is, melyek várható összegéről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérbeadó számlájára a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadékot megfizessek.

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

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

Kérelmező egyéb megjegyzései:

A helyiséget közel 35 éve béreltem először mint GMK, majd kkt. A céget felszámolással szüntették meg. Jelenleg is a helyiségben tartózkodom, a jövőben egyéni vállalkozóként folytatom a tevékenységet.



.....
kérelmező aláírása

Iktatóba érkezett
2026 MÁJ 12.

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Kisfaludy u. 10-12 Pi. bal UCP
Helyrajzi szám:	35609/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	ÉGER Kkt.
Dátum:	2025.08.12
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Lakásügyi iroda kérésére történő ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	78
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Műhely	2		
Raktár	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Kisfaludy utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleménybe levezető lépcső stabil, de karbantartást igényel. A bérlemény aljzata homogén, nem balesetveszélyes. A falak állapota kopott, több helyen vakolatleválás látható, nagyarányú vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem, hajszálrepedések viszont láthatóak. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db komplett wc, 1 db kézmosó csappal, 1 db 5l. vízmelegítő, 1 db kéményes vegyestüzelésű kályha.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága: megfelelő

Rendszeres takarítás történik: Igen

A szemét eltávolítása megtörténik: Igen

Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja: Igen

A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt: Nem

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik: Nem

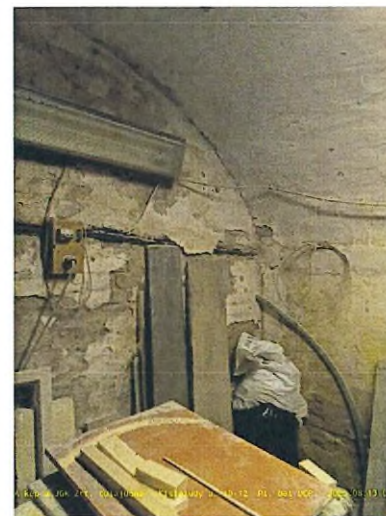
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901294366	26087	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902427145	8718	
VÍZÓRA	906439	59	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a Éger Kkt. Képviselője Bagdi Károly aki a fényképek készítéséhez hozzájárult. A bérlemény karban van tartva. Jelenleg asztalos műhelyként üzemel.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: ÉGER Kkt.

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőletében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Mosonyi Adrienn