

V41/1-89/2026

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

.....¹² sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. július 14-i rendes ülésére

Tárgy: Beszámoló a 2018. január 1-jét megelőzően megkötött helyiségbérleti szerződések módosításának eredményéről

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Vas László vagyongazdálkodási igazgató, Nagy Andrea irodavezető

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, határozathozatal nem történik.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	2026.07.08	Szám:	02/185-13/2026
Melléklet:	-	Ügyintéző:	A. Anna
		Erdőmény:	ec.

1. Előzmény

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéseinek jelentős része 2018. január 1-jét megelőzően jött létre. A hosszú ideje fennálló jogviszonyok esetében a szerződések tartalma számos ponton már nem felelt meg a jelenlegi helyiségbérleti szabályozásnak, valamint az önkormányzat vagyongazdálkodási célkitűzéseinek. Több szerződés nem tartalmazta a bérleti díj inflációkövetésére vonatkozó rendelkezéseket, illetve a társasházi közös költség bérlőre történő tovább hárítását, amelynek következtében számos esetben a bérlők által fizetett bérleti díjak még a közös költség összegét sem fedezték.

A felülvizsgálat során ugyanakkor egyértelművé vált, hogy a korábbi időszakban létrejött szerződések nem csupán pénzügyi szempontból tértek el egymástól. A szerződéses feltételek, a biztosítéki rendszer, a közjegyzői okiratok megléte, valamint a bérleti jogviszonyokhoz kapcsolódó egyéb kötelezettségek tekintetében is jelentős eltérések alakultak ki, amely hosszú távon a szerződésállomány átláthatóságát és egységes kezelését is megnehezítette. Mindezek alapján indokoltá vált a korábbi szerződések teljes körű felülvizsgálata és – ahol erre lehetőség volt – azok egységes elvek szerinti aktualizálása.

A Képviselő-testület a helyiségbérleti rendelet módosításával megteremtette annak jogszabályi feltételeit, hogy a 2018. január 1-jét megelőzően megkötött bérleti szerződések felülvizsgálata megtörténjen. Ezt követően a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 14/2026. (I. 20.) számú határozatában döntött a felülvizsgálati eljárás megindításáról, amelynek keretében valamennyi érintett bérleti jogviszony esetében kezdeményezni kellett a szerződések módosítását, különös tekintettel a bérleti díj aktualizálására, a társasházi közös költség bérlő részére történő áthárítására, az inflációkövetés egységes szabályozására, valamint az esetleges biztosítékok (óvadék, közjegyzői okirat) felülvizsgálatára.

A projekt célja tehát nem kizárólag a bérleti díjak módosítása, hanem egy olyan egységes és átlátható szerződéses rendszer kialakítása volt, amely hosszú távon biztosítja az önkormányzati helyiségállomány hatékony vagyongazdálkodását, mérsékli a jogi és pénzügyi kockázatokat, valamint kiszámítható és egységes feltételeket teremt valamennyi bérlő számára. Ennek megfelelően a felülvizsgálat során valamennyi ügy egyedileg került megvizsgálásra, figyelembe véve a helyiségek sajátosságait, a bérleti jogviszonyok előzményeit, valamint a bérlők által előadott körülményeket.

2. A projekt előkészítése és lebonyolítása

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I. 20.) számú határozatának elfogadását követően a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) megkezdte a felülvizsgálattal érintett bérleti jogviszonyok részletes áttekintését. A projekt előkészítésének első szakaszában valamennyi érintett szerződés esetében megtörtént a szerződéses feltételek, a bérleti díjak, a közös költség viselésére vonatkozó rendelkezések, a biztosítékok, valamint a bérleti jogviszonyok egyéb lényeges elemeinek felülvizsgálata. Ennek eredményeként valamennyi érintett bérlő részére egyedi szerződésmódosítási értesítő készült, amely már az egységesen alkalmazandó szerződési feltételeket tartalmazta.

ÉRKEZETT

2026. JÚL. 08.

16.15
H

A projekt a közös megegyezéssel történő szerződésmódosításokra épült. Ennek érdekében a JGK Zrt. nem kizárólag írásban tájékoztatta a bérlőket, hanem olyan ügyintézési folyamatot alakított ki, amely biztosította a személyes konzultáció és az egyedi körülmények ismertetésének lehetőségét is. A Polgármesteri Hivatal közreműködésével időpontfoglaló rendszer került kialakításra, amely lehetővé tette, hogy az érintettek előzetes egyeztetés alapján, várakozás nélkül vehessenek részt a személyes egyeztetéseken.

A felülvizsgálat 150 bérleti szerződést érintett, amelyek tekintetében összesen 137 értesítő levél került kiküldésre, figyelemmel arra, hogy több bérlő egynél több helyiségre vonatkozó bérleti jogviszonnyal rendelkezett. A hivatalos megkeresések tértivevényes postai küldeményként, gazdasági társaságok esetében pedig cégkapun keresztül kerültek kézbesítésre.

A JGK Zrt. munkatársai a határozatban foglalt 2026. május 31. időpontig bezárólag lefolytatták az érintett bérlőkkel az egyeztetéseket. A bérlők együttműködésének elősegítése érdekében a bérbeadó szervezet több kommunikációs csatornát is alkalmazott. Azokban az esetekben, amikor az első megkeresés nem vezetett eredményre, a munkatársak ismételt telefonos és elektronikus kapcsolatfelvételt kezdeményeztek. A kevésbé együttműködő bérlők esetében is több alkalommal történt kapcsolatfelvételi kísérlet annak érdekében, hogy a szerződésmódosítás lehetőségéről megfelelő tájékoztatást kapjanak, és személyes egyeztetés keretében ismertetessék álláspontjukat.

Az egyeztetések túlnyomó részét a Helyiséggazdálkodási Iroda munkatársai folytatták le, azonban néhány esetben igazgatói szintű megbeszélésre is sor került. Az egyedi egyeztetések során lehetőség nyílt arra, hogy a bérlők részletesen ismertessék a szerződésmódosítással kapcsolatos észrevételeiket, illetve szükség esetén méltányossági kérelmet nyújtsanak be, melyek elbírálására a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. március 24-i, 2026. április 28-i, 2026. május 26-i és 2026. június 23-i ülésein került sor, melyeken a bérlők egy része személyesen is megjelent, hogy elmondhassa a kérelmét alátámasztó érveket.

A projekt lebonyolításának tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a személyes egyeztetések és a többcsatornás kapcsolattartás jelentős mértékben hozzájárult a szerződésmódosítások sikeres végrehajtásához. Az eljárás során a bérbeadó szervezet nem kizárólag a szerződéses feltételek módosítására törekedett, hanem arra is, hogy a bérlők számára átlátható, kiszámítható és méltányos eljárás keretében biztosítsa a jogviszony rendezésének lehetőségét. Ennek eredményeként a szerződésmódosítások döntő többsége együttműködésen alapuló egyeztetések útján valósult meg, és csak azon esetekben vált szükségessé a bérleti jogviszony megszüntetésének kezdeményezése, ahol a bérlő a többszöri megkeresés ellenére sem működött együtt, vagy a módosított feltételeket kifejezetten elutasította.

3. A bérlői reakciók és a kérelmek elbírálásának tapasztalatai

Az érintettek eltérő módon reagáltak a szerződésmódosítási ajánlatokra. A tapasztalatok alapján a bérlők többsége együttműködő magatartást tanúsított, és nyitott volt a szerződéses feltételek rendezésére, ugyanakkor számos esetben merültek fel olyan egyedi körülmények, amelyek további egyeztetést vagy bizottsági döntést tettek szükségessé.

Az egyeztetéseket követően több bérlő a módosított szerződési feltételeket változtatás nélkül elfogadta, míg mások méltányossági kérelmet nyújtottak be. A kérelmek jelentős része nem a szerződésmódosítás egészének elutasítására irányult, hanem annak egyes elemeire, elsősorban a megállapított bérleti díj csökkentésére, a fizetendő óvadék mérséklésére vagy ritkább esetben a hatálybalépés időtartamának eltolására vonatkozó igény merült fel. Emellett több bérlő kezdeményezte a kedvezményes bérlői körbe történő átsorolását, illetve néhány esetben a bérleti jogviszony megszüntetésére vagy a helyiség megvásárlására irányuló szándék is megjelent.

A benyújtott méltányossági kérelmek vizsgálata során megállapítható volt, hogy azok túlnyomó része a működési költségek emelkedésére, a vállalkozások gazdasági helyzetére, illetve a bérleti díj emelkedésének vállalhatóságára hivatkozott. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság összesen 57 kérelem tárgyában hozott döntést. A Bizottság a kérelmek vonatkozásában normatív módon, egységes elvek mentén kívánta döntéseit meghozni, álláspontja szerint az előbbieken jelzett körülmények önmagukban nem indokolták a szerződésmódosítás során alkalmazott egységes elvek alóli eltérést. A döntéshozatal során elsődleges szempont maradt a felelős vagyongazdálkodás és az önkormányzati vagyon értékének megőrzése, ezért kizárólag azokban az esetekben került sor a szerződésmódosítás feltételeinek enyhítésére, ahol azt objektív körülmények megfelelően alátámasztották. Kedvező elbírálás elsősorban olyan esetekben volt indokolható, amikor a helyiség sajátos műszaki vagy használati adottságai, az udvari vagy pince jelleg, a korlátozott hasznosíthatóság, illetve a bérlő által végzett közösségi, kulturális vagy egyéb, az önkormányzati célokhoz kapcsolódó tevékenység ezt megalapozta.

A projekt egyik fontos tapasztalata volt, hogy a személyes egyeztetések számos esetben lehetőséget biztosítottak a bérlők egyedi helyzetének részletes megismerésére. Ennek eredményeként több ügyben sikerült olyan megoldást találni, amely egyaránt figyelembe vette az önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeit és a bérlők méltányolható körülményeit. A kérelmek egyedi vizsgálata ugyanakkor azt is megerősítette, hogy a korábbi, jelentősen eltérő szerződéses feltételek hosszú távon nem voltak fenntarthatók, ezért a felülvizsgálat során kialakított egységes szempontrendszer alkalmazása indokolt és szükséges volt.

4. A szerződésállomány rendezésének eredményei

A JGK Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 14/2026. (I. 20.) számú határozatának megfelelően 2026. május 31-ig bezárólag lefolytatta az érintett bérlőkkel az egyeztetéseket. Tekintettel arra, hogy az utolsó kérelmek elbírálására csak a Bizottság 2026. június 23-i ülésén került sor (a május végén befogadott kérelmeket ennél korábban nem lehetett előterjeszteni), ezért több esetben még folyamatban van a szerződés módosítása, illetve megszüntetése.

• 4.1. Lezárt szerződésmódosítások

A felülvizsgálati projekt elsődleges célja az volt, hogy a 2018. január 1-jét megelőzően létrejött bérleti jogviszonyok a jelenlegi jogszabályi és vagyongazdálkodási követelményeknek megfelelő, egységes szerződéses feltételek mellett működjenek tovább. 2026. június végéig a **150** érintett bérleti szerződésből **111** bérleti szerződés módosítása valósult meg, amelyek közül **98** esetben az egységes szerződéses feltételek szerinti módosításra, míg **13** esetben kedvezményes bérlői kategóriába történő átsorolás mellett került sor a szerződések véglegesítésére.

A szerződésmódosítások során kiemelt cél volt, hogy a bérleti jogviszonyok folytonossága – lehetőség szerint – fennmaradjon. Ennek megfelelően a JGK Zrt. minden esetben elsődlegesen a közös megegyezésen alapuló szerződésrendezésre törekedett, és csak azokban az ügyekben került sor a bérleti jogviszony megszüntetésének kezdeményezésére, ahol az egyeztetések nem vezettek eredményre.

• 4.2. Kedvezményes bérleti szerződések

A felülvizsgálat során több bérlő kérte a kedvezményes bérleti díj alkalmazását arra hivatkozással, hogy tevékenysége közösségi, kulturális vagy egyéb önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó értéket képvisel. A benyújtott kérelmek szakmai vizsgálatát a Polgármesteri Hivatal Községi Részvételi Irodája végezte el, majd a kérelmek elbírálására a Társadalmi Ügyek Bizottsága előtt került sor. A vizsgálat eredményeként **13** bérlő került kedvezményes bérlői kategóriába átsorolásra.

A kedvezményes elbírálás során nem a bérlő személye, hanem elsősorban az általa végzett tevékenység került értékelésre. A döntések alapját annak vizsgálata képezte, hogy a tevékenység igazolható módon hozzájárul-e az önkormányzat közösségi, kulturális vagy egyéb közfeladatainak megvalósításához, illetve olyan társadalmi értéket képvisel-e, amely indokolja a piaci feltételektől eltérő bérleti díj alkalmazását.

• 4.3. Bérleti jogviszony megszünések

A projekt során több bérlő úgy döntött, hogy a módosított szerződéses feltételek mellett nem kívánja fenntartani a bérleti jogviszonyát. Ennek eredményeként **12** bérleti szerződés a bérlő kezdeményezésére megszűnt. Emellett **6** esetben a JGK Zrt. kezdeményezte a bérleti szerződés felmondását, elsősorban azon bérlők esetében, akik a többszöri megkeresés ellenére sem működtek együtt, vagy egyértelműen elutasították a szerződésmódosítást.

A felmondási eljárások során a JGK Zrt. a bérlők részére a felmondólevélben is biztosította annak lehetőségét, hogy a felmondási idő alatt a módosított feltételek elfogadásával a szerződéses jogviszony továbbra is fennmaradhasson. Ennek eredményeként több bérlő a felmondás közlését követően mégis a szerződésmódosítás mellett döntött, amely jól mutatja, hogy a projekt teljes időtartama alatt a bérleti jogviszony fenntartása volt az elsődleges cél, a felmondásra került szerződések aránya az érintett szerződésállománynak mindössze 12%-át teszi ki.

• 4.4. Értékesítési kérelmek

Az eljárás során 4 bérlő jelezte vételi szándékát az általa bérelt helyiség vonatkozásában. A benyújtott kérelmek alapján elkészített értébecslések szerint az érintett helyiségek együttes piaci értéke

124.930.000 Ft. A projekt lezárásáig egy helyiség értékesítése eredményesen lezárult, a Budapest, VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti helyiség értékesítését a Tisztelt Bizottság a 173/2026. (IV. 28.) számú határozatával elfogadta. A határozat alapján az adásvételi szerződés a felek részéről aláírásra került, a vevő a vételárat (nettó 33.780.000 Ft) megfizette.

A továbbiak előkészítése vagy döntéshozatala folyamatban van.

A Budapest VIII. kerület, Német utca 6. és a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/b. szám alatti helyiségek esetében a folyamatban lévő egyeztetések miatt nem készült még az értékesítéssel kapcsolatban előterjesztés. A Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utcai helyiség bérlője egy Budapest VIII. kerület, Rigó utcai 47 m²-es lakást ajánlott fel a vételár helyett. A lakást a Polgármesteri Hivatal Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály munkatársai megtekintették, azt a csere szempontjából elfogadhatónak nyilvánították. Az értékegyeztetéshez szükséges értébecslés készítése folyamatban van. A Semmelweis Egyetem és az Önkormányzat közös tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 15. szám alatti földszinti helyiség tekintetében az értékesítésre vonatkozó előterjesztés a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság július 14-i ülésén kerül napirendre.

Az értékesítési kérelmek ugyan közvetlenül nem képezték részét a szerződésmódosítási projektnek, azonban a felülvizsgálati folyamat során több bérlő részéről is felmerült a tulajdonszerzés iránti igény, amely potenciálisan új lehetőséget teremtett az önkormányzati ingatlanvagyon hasznosítására.

• 4.5. Folyamatban lévő ügyek

A folyamatban lévő eljárások összesen még 20 szerződést érintenek. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság június 23-i döntéseiről az érintett bérlők kiértesítése megtörtént. A 8 napos határidő lejártáig érdemi visszajelzés egyik bérlő részéről sem érkezett, így ezen bérlők részére felmondólevél kerül kiküldésre. A vételi szándékot jelzett bérlőkkel a Tisztelt Bizottság döntését követően tud a JGK Zrt. érdemben továbblépni.

A folyamatban lévő ügyek lezárását követően a projekt pénzügyi eredményei várhatóan tovább javulnak, különösen a még értékesítés előtt álló helyiségek, illetve a felszabaduló bérlemények újbóli hasznosítása révén.

Amennyiben az értékesítés kapcsán pozitív döntés születik és mindegyik érintett bérlővel sikerül megállapodni, úgy további 35.630.000 Ft bevételre lehet számítani a következő hónapokban, illetve egy jó helyen lévő 47 m²-es lakással is kiegészülhet az Önkormányzat ingatlanportfóliója.

5. A projekt pénzügyi eredményei

A bérleti szerződések felülvizsgálatának egyik kiemelt célja az volt, hogy a több évtizede változatlan feltételekkel fennálló jogviszonyok a jelenlegi gazdasági és vagyongazdálkodási környezethez igazodjanak. A projekt eredményeként nem csupán a bérleti díjak kerültek aktualizálásra, hanem a társasházi közös költségek továbbhárítása, a biztosítéki rendszer rendezése, valamint a szerződéses feltételek egységesítése is megvalósult, amely hosszú távon kiszámíthatóbb bevételt eredményez az Önkormányzat számára.

A beszámoló készítésének időpontjáig lezárt vagy előkészített szerződésmódosítások alapján megállapítható, hogy a projekt összességében pozitív pénzügyi eredménnyel zárul. Bár egyes bérleti jogviszonyok megszűnése, illetve egy helyiség értékesítése miatt havi szinten bevételkiesés keletkezik, ezt jelentős mértékben ellensúlyozták a módosított szerződésekből származó többletbevételek. A lezárt ügyek alapján az önkormányzat havi bérleti szerződéssel összefüggő bevétele összesen **2.312.010 Ft-tal**, éves szinten pedig közel **28 millió Ft-tal** növekszik.

A már előkészítés alatt lévő vagy lezárt szerződések (ideértve a Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti ingatlan értékesítését is) havi bérleti bevételre gyakorolt hatását az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

	szerződés (darab)	Jelenlegi bevétel (Ft/hó)	Jövőbeli bevétel (Ft/hó)	Különbözet (Ft/hó)
Bérleti bevétel változások				
Értékesítés miatti bérleti bevétel változás*	1	150 385 Ft	0 Ft	-150 385 Ft
Bérlői felmondás pénzügyi hatása	12	875 083 Ft	0 Ft	-875 083 Ft
Bérbeadói felmondás pénzügyi hatása	6	553 965 Ft	0 Ft	-553 965 Ft

Kedvezményes átsorolás pénzügyi hatása	13	529 551 Ft	851 908 Ft	322 357 Ft
Folyamatban lévő és lezárt módosítások pénzügyi hatása	98	17 007 373 Ft	20 576 459 Ft	3 569 086 Ft
Összesen:	130	19 116 357 Ft	21 428 367 Ft	2 312 010 Ft

Fontos kiemelni, hogy a projekt pénzügyi eredményei nem kizárólag a bérleti díjak emeléséből származnak. A szerződésmódosítások során sor került a bérlői biztosítékok felülvizsgálatára is, amelynek eredményeként összesen megközelítőleg **40 millió Ft** összegű óvadék került befizetésre vagy vált esedékessé. Az emelt összegű biztosítékok jelentősen növelik az önkormányzat pénzügyi biztonságát, hiszen fedezetet nyújthatnak a bérleti jogviszony megszűnését követően esetlegesen fennmaradó díjtartozásokra, valamint a bérlemény helyreállításával összefüggő költségekre.

A projekt pénzügyi hatása a jelen beszámolóban szereplő adatoknál várhatóan kedvezőbb lesz. Egyrészt a folyamatban lévő szerződésmódosítások lezárása további többletbevételt eredményezhet, másrészt a megszűnt bérleti jogviszonyok következtében felszabaduló helyiségek ismételt hasznosítása új bérleti bevételeket generálhat. Emellett a folyamatban lévő értékesítési eljárások sikeres lezárása egyszeri bevételt biztosíthat az önkormányzat számára.

6. A projekt vagyongazdálkodási jellegű eredménye

A felülvizsgálati projekt eredményei túlmutatnak a bérleti díjak módosításán és az abból származó pénzügyi hatásokon. A projekt lezárásával az Önkormányzat nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek bérleti szerződésállománya egységesebb, átláthatóbb és a jelenlegi jogszabályi környezethez jobban igazodó szerkezetben működik tovább.

A szerződésmódosítások eredményeként az érintett bérleti jogviszonyok döntő többségében egységes szerződéses feltételek kerültek kialakításra. Ennek részeként rendezésre kerültek a bérleti díj megállapításának szabályai, az inflációkövetés alkalmazása, a társasházi közös költség viselése, valamint a bérlői biztosítékokra vonatkozó előírások. Az egységes szerződéses rendszer kialakítása jelentősen csökkenti a jövőbeni jogértelmezési bizonytalanságokat, és egyszerűbbé teszi a bérleti jogviszonyok kezelését.

A projekt fontos eredménye, hogy a felülvizsgálat során valamennyi érintett bérleti jogviszony egyedileg került áttekintésre. Ennek során nemcsak a szerződéses feltételek aktualizálása történt meg, hanem sor került a bérlemények tényleges használatának, a bérlők által végzett tevékenységnek, valamint a jogviszonyok sajátosságainak felülvizsgálatára is. Ez lehetőséget biztosított arra, hogy az önkormányzat naprakész képet kapjon a helyiségállomány hasznosításáról, valamint azokról az esetekről, ahol további intézkedések váltak szükségessé.

A projekt során kialakított egységes eljárásrend hozzájárult ahhoz is, hogy a méltányossági kérelmek elbírálása átlátható és következetes szempontrendszer alapján történjen. A döntések során minden esetben egyedi mérlegelésre került sor, ugyanakkor a Bizottság következetesen érvényesítette azt az alapelvet, hogy a kedvezmény kizárólag objektív, megfelelően alátámasztott körülmények fennállása esetén indokolható. Ez hosszú távon hozzájárul az önkormányzati döntéshozatal kiszámíthatóságának és átláthatóságának erősítéséhez.

A szerződésmódosítási projekt eredményeként több olyan bérleti jogviszony is lezárult, amely esetében a bérlő a módosított feltételek nem kívánta elfogadni, vagy a megkeresések ellenére nem működött együtt. A megszűnő jogviszonyok ugyan rövid távon bevételkiesést eredményezhetnek, ugyanakkor lehetőséget biztosítanak arra, hogy az érintett helyiségek piaci feltételek mellett ismételten hasznosításra kerüljenek. Ez nemcsak a bevételek növelésének lehetőségét teremti meg, hanem elősegíti az önkormányzati ingatlanállomány hatékonyabb és tudatosabb hasznosítását is.

A projekt összességében hozzájárult ahhoz, hogy az Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos vagyongazdálkodási feladatait egységesebb szerződéses háttérrel, korszerűbb biztosítéki rendszerrel és kiszámíthatóbb pénzügyi feltételek mellett láthassa el. A felülvizsgálat eredményeként kialakított szerződésállomány megfelelő alapot biztosít arra, hogy a jövőben a bérleti jogviszonyok kezelése egyszerűbbé, átláthatóbbá és hosszú távon fenntarthatóbbá váljon.

7. A projekt tapasztalatai és összegzése

A bérleti szerződések felülvizsgálatára irányuló projekt az önkormányzat nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek kezelésében az elmúlt évek egyik legátfogóbb szerződésrendezési feladata volt. A projekt során

nem csupán a bérleti díjak aktualizálása történt meg, hanem sor került a bérleti jogviszonyok teljes körű áttekintésére, a szerződéses feltételek egységesítésére, valamint a hosszú idő alatt kialakult jogi és pénzügyi eltérések rendezésére is.

A projekt tapasztalatai azt mutatják, hogy a bérlők döntő többsége megfelelő tájékoztatás és személyes egyeztetés mellett együttműködő volt. A JGK Zrt. által kialakított, többszatszornás kapcsolattartási rendszer – amely magában foglalta a hivatalos levélküldést, az elektronikus és telefonos megkereséseket, valamint a személyes konzultáció lehetőségét – jelentős mértékben hozzájárult ahhoz, hogy a szerződésmódosítások túlnyomó része közös megegyezéssel valósuljon meg. A felmondási eljárások kizárólag azon esetekben váltak szükségessé, amikor a bérlő az ismételt megkeresések ellenére sem működött együtt, vagy egyértelműen elutasította a módosított szerződéses feltételeket.

A projekt során szerzett tapasztalatok megerősítették azt is, hogy az önkormányzati helyiségállomány rendkívül sokszínű, ezért a szerződésmódosítások során nem volt alkalmazható egységes, minden esetre kiterjedő megoldás. A bérlők tevékenysége, a helyiségek elhelyezkedése, műszaki adottságai, hasznosíthatósága, valamint a korábban kialakult szerződéses feltételek jelentős eltéréseket mutattak, ezért a döntések során minden esetben szükség volt az egyedi körülmények mérlegelésére. A kialakított szempontrendszer ugyanakkor biztosította, hogy a döntések következetes, átlátható és szakmailag megalapozott módon szülessenek meg.

A projekt fontos eredménye, hogy az Önkormányzat a szerződésállomány felülvizsgálatával egyidejűleg átfogó képet kapott a helyiségportfólió aktuális állapotáról és hasznosításáról. Az egyeztetések során felszínre kerültek olyan körülmények is – így különösen a helyiségek tényleges használata, a bérlők jövőbeni szándékai vagy az értékesítési igények –, amelyek a mindennapi szerződéskezelés során önállóan nem feltétlenül váltak volna ismertté. A projekt ezért nem csupán szerződésmódosítási eljárásként, hanem az önkormányzati ingatlanvagyon stratégiai felülvizsgálataként is értékelhető.

Összességében megállapítható, hogy a felülvizsgálati projekt elérte a kitűzött célokat. Az önkormányzat egységesebb és korszerűbb szerződésállományt alakított ki, növelte a bérleti jogviszonyok jogi és pénzügyi biztonságát, javította a bevételek tervezhetőségét, valamint megerősítette a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hosszú távon fenntartható vagyongazdálkodásának alapjait. A projekt eredményei egyaránt szolgálják az önkormányzati vagyon értékének megőrzését, a felelős gazdálkodást és a bérlők számára is kiszámíthatóbb szerződéses környezet kialakítását.

Fentiek alapján kérem a tájékoztató tudomásul vételét.

Budapest, 2026. július 8.


Sátyr Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: VAS LÁSZLÓ VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓ, NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. ÜRBÁN KRISTÓF
AJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE