

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

4.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

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

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2026. 07. 08.	Szám: 02/185-5/2026	
Melléklet: 2 db	Ügyintéző: R. Anna	Előzmény: ea.

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség, amely 2023. október 20. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta pályáztatásra is sor került – azonban érdeklődés a bérleményre nem mutatkozott.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 3 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének összege 10.710,- Ft/hó.

A faszerkezetű bejáratú ajtó vasredőnnel védett. A redőny nehezen működik. A helyiség üzleti tere szalagparkettával burkolt, míg a raktár járólappal borított. Oldalfalakon nagymértékű vizesedés látható, vakolat leválással. Az elektromos hálózat falon kívüli szereléssel lett kialakítva, összes kismegszakító fel kapcsolva, de a rendszer nem működik - felülvizsgálat szükséges. Vízvétel biztosított, amennyiben a bojler működő képes akkor melegvíz is van. Az érdeklődő a helyiség állapotával tisztában van – többször látta azt. A felújításhoz a későbbiekben valószínűleg bérbeszámítási kérelmet is benyújt majd.

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

Díjővezet	Nettó havi alapidíj 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	UCH	1,2	30	Kiesi	1,1	2	Felújítandó	0,7	45.000

PYRO-BÁN Pyrotechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (címe: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. I. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 265767; adószám: 10861428-2-42; képviseli: Bánné Horváth Gizella) 2026. június 24. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget tűzijáték és party termékek forgalmazása tevékenység céljára szeretné bérelni, határozatlan időre. A kérelmező 45.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PYRO-BÁN Pyrotechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére tűzijáték és party termékek forgalmazása tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a számított bérleti díj 45.000 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 57.150,- Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

ÉRKEZETT

2026 JÚL 08.

II. A döntés pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadásra vonatkozó javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését.

III. Jogszabályi környezet

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

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

A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruhazza 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 12. § (1) bekezdése szerint: *Új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönten. A bérleti szerződés:*

- a) határozott időre*
- b) határozatlan időre köthető meg.”*

A Rendelet 12. § (2) bekezdése alapján, *A bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.”*

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

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

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

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: 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.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (VII. 14.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti 34929/2/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PYRO-BÁN Pyrotechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (címe: 1088 Budapest, Gutenberg tér 3. I. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 265767; adószám: 10861428-2-42; képviseli: Bánné Horváth Gizella) részére az alábbi feltételekkel:

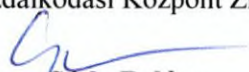
- határozatlan időre, – 30 napos felmondási idő kikötésével,**
- tűzijáték és party termékek forgalmazása tevékenység céljára,**
- a megajánlott **nettó 45.000 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 57.150, -Ft/hó bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,
- 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú - közjegyző előtti - kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett,
- a bérlő a bérleményben végzett pirotechnikai tevékenységre tekintettel a tevékenység teljes időtartamára érvényes, megfelelő fedezetet nyújtó – biztosítási kötvénnyel vagy a biztosító igazolásával igazolt – felelősség-, valamint vagyonbiztosítással rendelkezzen, melynek ki kell terjednie a bérbeadóra, harmadik személyekre, valamint a bérleményben és az épületben bekövetkező károk megtérítésére is.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. július 14.

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

Budapest, 2026. július 8.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

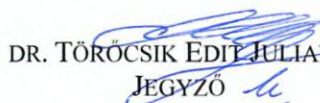
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE 



JGK-00011844308

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

alapadatok:

cégnév:

képviselő neve: PYRO-BÁN KFT.

székhely: 1088 Bp., Gutenberg tér 3. I. 3.

adószám: 10861428-2-42

bank: 11708001-20374433

cégjegyzékszám:

adószám:

PYRO-BÁN KFT.
1088 Bp., Gutenberg tér 3. I. 3.
Adószám: 10861428-2-42
Bank: 11708001-20374433

kérelmezett helyiség

cím: Vig u. 20

helyrajzi szám: 34329/2/A/6

alapterület: 30 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatós szám:
2026-06-24	HG/659-1/2026
Ügyintéző	
melléklet	

tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is tájékoztató és

szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendő) party termékek forgalmazása

bérleti jogviszony jellege

határozott: (év)

határozatlan (aláhúzendő)

bérleti díj ajánlat: 45.000.- /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

szignó:

Bm!

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 egvoldalú kötelezettségvállaló 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 gazdasági társaság 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 gazdasági társaság 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:
.....
.....
.....
.....

Budapest, 2026. 06. 24


.....
kérelmező aláírása

E-mail:

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

MŰSZAKI FELMÉRÉS

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Tervszerű az ellenőrzés?:	TSZ - MK
Helyszín (ingatlan címe):	Víg u. 20 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	34929/2/A/6
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / használó neve:	Üres ingatlan
Dátum:	2026.02.09

Általános megjegyzések: Műszaki bejárás

AZ INGATLAN ADATAI

Lakás / helyiség mérete (nm):	30
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Felvonó (az épületben)	Nem
Kaputelefon	Nem
A bérlemény rendelkezik-e kéménnyel	Igen
Lom mértéke (m ³)	0
Elhelyezkedés:	UCH

Kéménnyel kapcsolatos megjegyzések: A kémény bélelését nem tudtam ellenőrizni.

Fűtés módjával kapcsolatos megjegyzések: A gázóra piros plmbás jogi záras. Újraindításhoz terveztetni szükséges.

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
------------	-----------	------------------	-----------------

A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA	(db)	ÚJ/RÉGI	PÓTLÁST IGÉNYEL	KARBANTARTÁST IGÉNYEL	CSERÉJE SZÜKSÉGES	BÉRLŐT TERHELI
Villany bojler	Hajdu 80l	1	Régi				
Mosdó csappal		1	Régi				
Épített zuhany csapteleppel		1	Régi				
Wc komplett		1	Régi				

BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

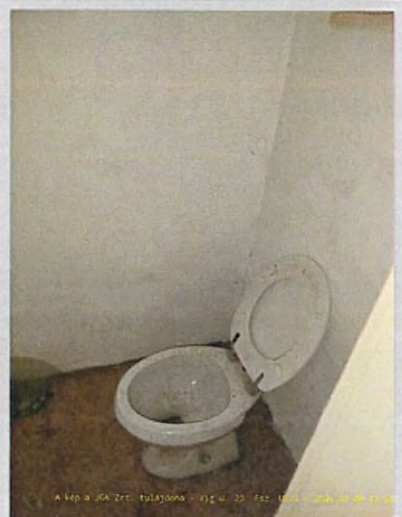
A lakásban kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik?	Nem	
A bérleményben földem megerősítés található-e?	Nem	
A bérlemény mennyezetén/oldalfalain további szerkezeti vizsgálatot igénylő repedések találhatóak-e?	Nem	
A bérleményben álmennyezet található-e?	Nem	
A bérleményben vizesedés felfedezhető-e?	Igen	talajviz
A bérleményben penészesedés/gombásodás/salétromosodás felfedezhető-e?	Igen	Salétromosodás mértéke: 35 m ²

A bérleményben egyéb vizesedés felfedezhető: -

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A faszerkezetű bejárati ajtó vasredőnnel védett. A redőny nehezen működik. A helyiség üzleti tere szalagparkettával burkolt, míg a raktár járólappal borított. Oldalfalakon nagymértékű vizesedés látható, vakolat leválással. Az elektromos hálózat falonkívüli szereléssel lett kialakítva, összes kismegszakító fel kapcsolva, de a rendszer nem működik. Felülvizsgálat szükséges. Vízvétel biztosított, amennyiben a bojler működő képes akkor melegvíz is van.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902846284	1800	
GÁZÓRA	2400021368/2024	0	 
VÍZÓRA	1920253560	5	
VÍZÓRA	190461769 A	1	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902846284) kapcsolatos megjegyzések: Kapualjban Üzlet külső felirattal ellátva 1x16A

A vízórával (1920253560) kapcsolatos megjegyzések: A wcben

A vízórával (190461769 A) kapcsolatos megjegyzések: A mosdó mellett

A BÉRLEMÉNY KÖZMŰ HÁLÓZATÁVAL KAPCSOLATOS, BÉRBEADÓT TERHELŐ BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ FELADATOK

KÖZMŰ	ÁLLAPOTA	BEAVATKOZÁST IGÉNYEL	FELÚJÍTÁSI FELADATOK	
			RÉSZLETEZÉSE	BECSÜLT KÖLTSÉGE (e. FT)
Elektromos hálózat		Nem		
Gázvezetékrendszer		Nem		
Csatornarendszer		Nem		
Vízvezetékrendszer		Nem		

KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

Villanyellátás:	Nem
Gázellátás:	Nem
Vízvételi lehetőség:	Igen
Szennyvíz elvezetés:	Igen
Melegvíz ellátás:	Igen

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Boóz Károly



-