

44/1-87/2026

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

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

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

Mellékletek:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2026.07.08	02/185-6/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
2 db	L. Anna	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, Szerdahelyi utca 2/a. szám alatti 35144/1/A/21 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség, amely 2022. november 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat által fizetendő (vízórás) közös költség összege 5.790,- Ft/hó.

A nyílászárók szerkezeti anyaga fém. A falak és a mennyezet száraz, nem vizes. A helyiség tisztasági festése és a falak felületi javítása szükséges. A helyiségben áram- és vízvételi lehetőség van, fűtés nincs.

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:

Díjösszeg	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
4	1100	UCH	1,2	15	Kiesi	1,1	2	Felújítandó	0,7	16.500

A **CalorLabor Kft.** (címe: 1119 Budapest, Andor utca 21. C. ép. fsz.1.; cégjegyzékszám:01-09-992360; adószám:24141376-2-43; képviseli: Gyulai Ferenc) 2026. május 11. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget iroda, raktár tevékenység céljára szeretné bérelni, 10 év határozott időre. A kérelmező 17.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. szám alatti 35144/1/A/21 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség bérbeadásához a CalorLabor Kft. (címe: 1119 Budapest, Andor utca 21. C. ép. fsz.1.; cégjegyzékszám:01-09-992360; adószám:24141376-2-43; képviseli: Gyulai Ferenc) részére iroda, raktár tevékenység céljára határozott 10 évre, 30 napos felmondási idő kikötésével a bérlő által megajánlott bérleti díjon 17.000 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 21.590,- Ft közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

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.

2026.07.08

ÉRKEZETT

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 szerint: *“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 dönteni. A bérleti szerződés:*

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

A Rendelet 12. § (2) bekezdése szerint: *“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 egyoldali 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 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

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, Szerdahelyi utca 2/a. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. szám alatti 35144/1/A/21 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a CalorLabor Kft. (címe: 1119 Budapest, Andor utca 21. c.ép. fsz.1.; cégjegyzékszáma: 01-09-992360; adószám: 24141376-2-43; képviseli: Gyulai Ferenc) részére az alábbi feltételekkel:

- határozott időre, 10 évre** – 30 napos felmondási idő kikötésével,
- iroda, raktár tevékenység céljára,**
- az ajánlott **nettó 17.000 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 21.590 Ft + 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.

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: KARDOS NOÉMI REFERENS 

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 

1. sz. melléklet
HG

2026 MÁJ 11.

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

alapadatok:

cégnév: CAORLASOR Kft

képviselő neve: GTULAI FERENC

székhely: Bp. 1119. ANDOR U. 21/C

cégjegyzékszám: 01-09-992360

adószám: 2444346-2-45

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatósám:
2026-05-13	HG/649-1/2026
Ügyintéző	
melléklet	

kérelmezett helyiség

cím: Bp. 1086 SZERDAHELYI U. 2/A

helyrajzi szám: 354441/A/21

alapterület: 15 m²



tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is: 4322

szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzandó)

bérleti jogviszony jellege

határozott: 10 (év)

határozatlan (aláhúzandó)

bérleti díj ajánlat: 14.000.- /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:

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, bérletátsíri 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 megfizessenek.

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 aláhúzendó)

Kérelmező egyéb megjegyzései: IRATA - BEKÜLD. CÉLJA

Budapest, 2026. 05. 11.

[Signature]
kérelmező aláírása

Tel.:

E-mail:

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Szerdahelyi u. 2/a Fsz. IR/6
Helyrajzi szám:	35144/1/A/21
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2026.06.05
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026. évi üres ingatlan tervszerű ellenőrzése.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	15
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
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Iroda	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A nyílászárók szerkezeti anyaga fém. Fűtés az ingatlanban nincs. A helyiségben áram és vízvételi lehetőség van.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

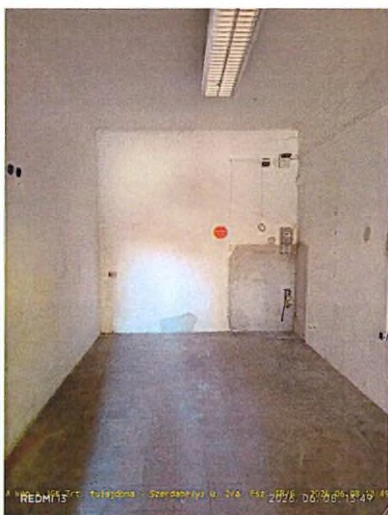
Nem történt komfortosítás

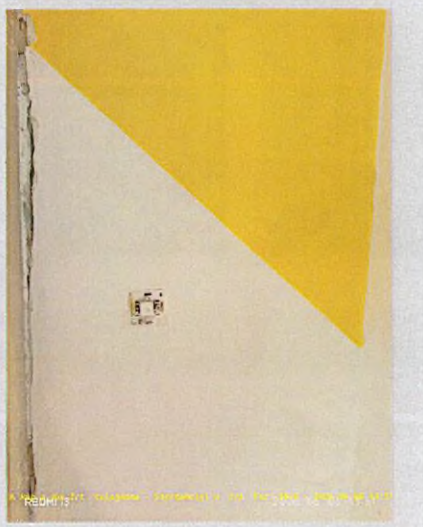
Nem történt egyéb átalakítás

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	9902913183	1	
VÍZÓRA	326155170	0	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

M

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ingatlan teljesen kiürített állapotban volt található.

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 Képviselőtestületének eljáró JGK Zrt. nevében:



Viktor Áron



Árvai Éva

