

441/1-88/2026

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

.....8.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42-44. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl 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.	02/185-3/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
2 db	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, Népszínház utca 42-44. szám alatti** 34745/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség, amely 2026. január 21. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 57 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének összege 3.000,- Ft/hó.

A bejárati ajtó vasráccsal védett. A helyiség aljzata járólappal burkolt állapota kopott. Határoló falakon vízesedés nem látható. A helyiség galériázott, fa szerkezetű. A helyiségben áram- és vízvételi lehetőség van, megfelelőek.

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 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	UCH	1,2	12	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	23.400

Berki Lászlóné egyéni vállalkozó (címe: 1088 Budapest, Lujza utca 15. ajtó:8.; nyilvántartási száma:62352086; adószám:92079148-1-42) 2026. június 1. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget melegkonyhas vendéglátás tevékenység céljára szeretné bérelni, határozatlan időre. A kérelmező 23.400 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42-44. szám alatti 34745/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség bérbeadásához Berki Lászlóné egyéni vállalkozó (címe: 1088 Budapest, Lujza utca 15. ajtó:8.; nyilvántartási száma:62352086; adószám:92079148-1-42) részére melegkonyhas vendéglátás (szeszarusítás nélkül) tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a bérlő által megajánlott bérleti díjon 23.400 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 29.718,- Ft, plusz 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.

ÉRKEZETT

2026 JÚL 08.

16:45

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 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 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 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.

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, Népszínház utca 42-44. szám alatti nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadásához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42-44. szám alatti 34745/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni
lapon 12 m² alapterületű, utcai, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Berki Lászlóné
egyéni vállalkozó (címe: 1088 Budapest, Lujza utca 15. ajtó:8.; nyilvántartási száma: 62352086; adószám:
92079148-1-42) részére az alábbi feltételekkel:**

- a. **határozatlan időre**, – 30 napos felmondási idő kikötésével,
- b. **melegkonyhás vendéglátás (szeszárosítás nélkül) tevékenység céljára**,
- c. az ajánlott **nettó 23.400 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 29.718, -Ft/hó bérleti díjon + közüzemi és
különszolgáltatási díjak összegén,
- d. 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az
egyoldalú - közjegyző előtti - kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérelő 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: 

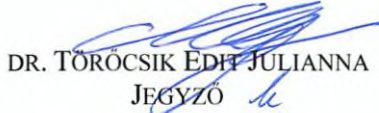
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE 



JGK-00011831909

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM
/egyéni vállalkozó számára/

I. D. Meleg

2026 JÚN. 1.

Alapadatok:

egyéni vállalkozó neve: Berki Lászlóné
székhely: Ap. 1086. Lujza. u. 15. 78218.
nyilvántartási szám: 62352086
adószám: 92079148-1-42

Kérelmezett helyiség

cím: 10811 László u. 42-44
helyrajzi szám: 34745/03
alapterület: 12 nm

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2026-06-02	118/126-3/2026
ügyintéző	
melléklet	

Tevékenység

tevékenység megnevezése: Meleg konyha's vendéglátás
szeszarusítással/szeszarusítás nélkül (aláhúzendó)

Bérleti jogviszony jellege

határozott: határozatlan (év)
határozatlan (aláhúzendó)

Bérleti díj ajánlat: 23.400 /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 szerezni, 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 egyoldalú 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 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:

Bérbeadástól szerzők rövid időn belül megtudom
készíteni
a helyiség felújítását inkább saját költségeken
felújítom: / 2026.06.24

Berki László /

BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba vételről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (Ingatlan címe):	Népszínház u. 42-44 Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	34745/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az üresedés oka:	leadta
A bérlő / átadó neve:	
Dátum:	2026.01.21

Általános megjegyzések: A bérleti szerződés megszűnése miatt birtokba vesszük az ingatlant.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	12
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	vendéglátás - étterem
Elhelyezkedés:	UCH

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejáratú ajtó vasráccsal védett. A helyiség aljzata járólappal burkolt állapota kopott. Határoló falakon vizesedés nem látható. Az átvételkor a helyiségben lévő bútorok maradtak az üzletben.

A berendezési tárgyak működőképesek.

A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA	(db)	ÚJ/RÉGI	PÓTLÁST IGÉNYEL	KARBANTARTÁST IGÉNYEL	CSERÉJE SZÜKSÉGES	BÉRLŐT TERHELI
2 medencés mosogató		2	Régi				
Kézmosó csappal		2	Régi				
Szagelszívó		1	Régi				
Wc komplett		2	Régi				
Villanybojler	100l	1	Régi				

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902753618	27272	
VÍZÓRA	08-850644	762	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Mai napon 2 db bejáratú ajtó kulcsot átvettem.

A bérlő / átadó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

Tudomásul veszem, hogy az ingatlan leadásáig a közüzemi díj, bérleti-, illetve használati díj fizetése, valamint a helyiségben felhalmozódott lomok kiürítési költségei engem terhelnek. Kijelentem, hogy a fentiekben részletezett díjakat jelen jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizetem.

Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megszüntetni a szolgáltatókkal.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.

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 / átadó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa eljáró JGK Zrt. nevében:

Boóz Károly

-

12