

13/82-1/2026

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Társadalmi Ügyek Bizottság 2026. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek és személyek részére kijelölt nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázati kiírására

Előterjesztő: Dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester
Hermann György önkormányzati képviselő, Társadalmi Ügyek Bizottság elnök

Készítette: Nagy Andrea irodavezető (JGK Zrt.),
Korsós Noémi civil kapcsolattartó (JPH Közösségi Részvételi Iroda)

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Pályázati felhívás
2. számú melléklet: Helyiségek állapotfelvevési jegyzőkönyve (terjedelmi okból nem kerül kinyomtatásra)

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

2026. Szept. 7.		Szám:	02/197-2/2026.
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
2.	Pr	EA.	

Tisztelt Társadalmi Ügyek Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/A. §-a tartalmazza az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek számára biztosítható kedvezményes bérleti díj megállapítása melletti bérbeadás szabályait.

A Rendelet 18/C. § (2) bekezdése szerint a helyiség bérbeadásáról szóló pályázat kiírásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottsága dönt.

A Rendelet 18/C. § (1) bekezdése szerint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt - a bérbeadó szervezet javaslatára - azon helyiség(ek) kijelöléséről, amely kedvezményes bérleti díjjal adható(k) bérbe. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 322/2026. (VII.14.) számú határozatában úgy döntött, hogy öt üres helyiséget az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek számára bérbeadható helyiségekként kijelöl és felkérte a Budapest VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a Közösségi Részvételi Irodával közösen készítsen előterjesztést a Társadalmi Ügyek Bizottsága részére a versenyeztetési eljárás keretében történő hasznosítására vonatkozó javaslatáról.

Ezen üres helyiségek mellett két olyan, jelenleg is használatban lévő helyiség pályáztatása is szükséges, amelyek már korábban kijelölésre kerültek ezen konstrukcióban történő hasznosításra, azonban a határozott idejű bérleti szerződések lejáratára miatt azok bérleti joga ismételt nyilvános pályázat keretében kell meghirdetésre kerülni.

A jelenleg használatban lévő két helyiség birtokbaadására a helyiségek esetleges visszaadását követően, előreláthatólag 2027. február hónaptól kerülhet sor.

A pályázat célja: a helyiségeknek az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végzők számára biztosítható kedvezményes bérleti díj megállapítása mellett történő bérbeadása.

A bérleti díjon felül a helyiségekre vonatkozó közös költség összege és a közüzemi díjak is a bérlők által fizetendők.

A pályázatok értékelése az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú

ÉRKEZETT

1

2026. SZEPTEMBER 02. 15:45

[Handwritten signature]

képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 39. pontja alapján a beérkezett pályázatok vizsgálatán alapszik, amelyhez legalább 3 fős értékelő bizottság felállítása szükséges.

A benyújtott koncepcióterveket az értékelő bizottság egyesével és egymással összehasonlítva vizsgálja, a pontozáshoz indokolással ellátott véleményt fűz.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a nyertes pályázó az Önkormányzattal együttműködési megállapodást köteles kötni.

Az együttműködési megállapodás az alábbiakra terjed ki:

A nyertes pályázó

- a honlapján, sajtómegjelenésein köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot;
- a nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére;
- a helyiségben folyamatosan folytatja a koncepciótervben megjelölt tevékenységeket;
- a szervezet minden év december 31. napjáig tárgyévéről éves beszámolót, a következő évre vonatkozóan éves szakmai tervet nyújt be;
- a szervezet egyeztetést követően kialakított konkrét, Józsefváros lakóit szolgáló közhasznú vállalat tesz.

Kiíró kiköti, hogy minimum az előterjesztés mellékletében található pályázati felhívás 2. pontjában megjelölt kedvezményes minimális bérleti díj megajánlásával és a Rendelet mellékletében foglalt koncepcióterv benyújtásával lehet érvényes pályázatot beadni.

Amennyiben a nyertes pályázó a bérleti jogviszony alatt a bérleti szerződésben, illetve az együttműködési megállapodásban foglaltaknak nem vagy nem megfelelően tesz eleget, az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező bizottságának döntését követően a kiíró jogosult a bérleti szerződést (és így az együttműködési megállapodást) felmondani.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti jogviszony időtartalma alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet, tehát a kedvezményes bérleti díjra tekintettel a bérleményen bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására vagy más módon történő visszatérítésére nincs lehetőség.

A pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain javasoljuk közzétenni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeadással a helyiségek állaga nem romlana tovább, bérlő gondoskodik a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról, továbbá a bérleti díj tekintetében többlet bevétele is keletkezne az Önkormányzatnak, ugyanakkor a bérbeadás ezzel egyidejűleg az Önkormányzat feladataihoz és céljaihoz kapcsolódó célokat is szolgálna, ezzel segítve Józsefváros lakosságát.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 3. pont 3.6.2. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottsága dönt.

A Rendelet 2. § (1) bekezdése alapján:

“(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § a) pontja a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetére tartja fenn a Képviselő-testület számára a tulajdonosi joggyakorlás jogát.

A Rendelet 18/C. § (1) bekezdése alapján a hatáskörrel rendelkező Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság kijelöli – a bérbeadó szervezet javaslatára – azon önkormányzati tulajdonban álló helyiségeket, amelyek e versenyeztetési eljárás keretében kedvezményes bérleti díjjal adhatók bérbe. A kijelölt helyiségeket a hatáskörrel rendelkező bizottság ellenkező döntéséig kizárólag e fejezet alapján lehet hasznosítani.

A Rendelet 18/C. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a helyiség bérbeadására irányuló pályázati kiírás tartalmazza:

- a) a meghirdetett helyiség pontos címét – helyrajzi szám, település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám megjelölésével –,
- b) a helyiség műszaki jellemzőit – alapterület, közművek, megközelíthetőség, fekvés megjelölésével
- c) a benyújtására jogosultak körét, illetve azt, hogy egy bérleményre legfeljebb három bérletárs pályázhat,
- d) a bírálati szempontjait, melyek között
 - da) legfeljebb 50%-os súllyal szerepeltethető a megajánlott bérleti díj összege,
 - db) amennyiben a helyiség alapterülete megengedi, legfeljebb 20%-os súllyal szerepeltethető, ha több szervezet bérletársként közösen pályázik,
 - dc) legfeljebb 70%-os súllyal szerepeltethető, hogy a szervezet milyen módon segíti Józsefváros lakosságát,
- e) a benyújtás határidejét, helyét és módját,
- f) azt, hogy a bérleti szerződés legfeljebb 5 év határozott időre köthető, amely időtartam meghosszabbítható,
- g) azt, hogy az ajánlati biztosíték összege a minimális bruttó bérleti díj összege, az óvadék összege a nyertes pályázó által ajánlott bérleti díj bruttó összegével megegyező mértékű,
- h) a pályázati kiírás mellékleteként
 - ha) az együttműködési megállapodás tervezetét,
 - hb) a [Rendelet] 3. melléklet[e] szerint elkészítendő koncepcióterv sablonját,
 - hc) a bérleti szerződés tervezetét,
- i) a bérleti szerződés megkötésének módját,
- j) a kedvezmény nélküli bérleti díj összegét és
- k) azt, hogy amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig a helyiség bérbevételére nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 60 nappal meghosszabbodik.

A Rendelet 18/D. §-a szerint a pályázat eredményéről, a bérbeadásról, a bérleti szerződés 18/C. § (6) bekezdése szerinti módosításáról és az együttműködési megállapodás megkötéséről a hatáskörrel rendelkező Társadalmi Ügyek Bizottság dönt. Az együttműködési megállapodásnak tartalmaznia kell az éves beszámoló és az éves szakmai terv benyújtásának elmulasztásából adódó jogkövetkezményeket is.

A Versenyeztetési Szabályzat 39. pontja alapján a pályázatokat a legalább 3 tagú értékelő bizottság a bontást követő 15 napon belül formai és tartalmi szempontból értékeli.

A Versenyeztetési Szabályzat 49. pontja alapján a pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró – nettó 150 millió forint forgalmi érték alatti ingatlan esetében – a bontástól számított 60 napon belül jogosult és köteles dönteni, amely határidő egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése és 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Társadalmi Ügyek Bizottsága .../2026. (IX.7.) számú határozata

az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek és személyek részére kijelölt nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázati kiírásáról

A Társadalmi Ügyek Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívás 2. pontjában szereplő helyiségek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.
2. **elfogadja** az előterjesztés mellékletében szereplő helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást.
3. a beérkezett pályázatok elbírálására értékelő bizottságot állít fel, amelynek tagjainak megválasztja:
 1. Gutjahr Zsuzsanna önkormányzati képviselő, a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elnöke
 2. Pacsika Márton, a Társadalmi Ügyek Bizottság nem képviselő tagja
 3. Merényi Miklós, a Társadalmi Kapcsolatok Ügyosztály, Közösségi Részvételi Iroda irodavezetője
 4. Rókusfalvy-Bodor Gergely, a Társadalompolitikai Ügyosztály referense
 5. Nagy Andrea, a JGK Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájának irodavezetője.
4. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát a Társadalmi Kapcsolatok Ügyosztály Közösségi Részvételi Irodával közösen terjessze a Társadalmi Ügyek Bizottság elé.

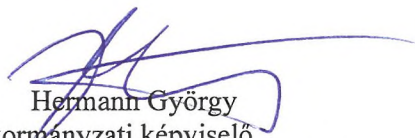
Felelős: polgármester

Határidő: 1.-3.) pontok esetében: 2026. szeptember 7., 4.) pont esetében 2026. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Társadalmi Kapcsolatok Ügyosztály Közösségi Részvételi Iroda

Budapest, 2026. szeptember 7.


Dr. Udvarhelyi Éva Tessa
alpolgármester


Hermann György
önkormányzati képviselő,
Társadalmi Ügyek Bizottság elnök

ELŐTERJESZTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT., TÁRSADALMI KAPCSOLATOK ÜGYOSZTÁLY KÖZÖSSÉGI RÉSZVÉTELI IRODA
KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA JGK ZRT. IRODAVEZETŐ, KORSÓS NOÉMI KÖZÖSSÉGI RÉSZVÉTELI IRODA CIVIL KAPCSOLATTARTÓ 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


HERMANN GYÖRGY
A TÁRSADALMI ÜGYEK BIZOTTSÁG ELNÖKE