

441/1-115/2026

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

.../3...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. szeptember 22-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére vonatkozó bérleti szerződés aláírására rendelkezésre álló határidő meghosszabbítására

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet:

1. számú melléklet: Kérelem

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026.09.17.	Szám: 02/2026-4/2026
Melléklet: 1 db	Ugyintéző: 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, Baross utca 21. szám alatti 36758/0/A/3 hrsz.-ú, 557 m² alapterületű, utcai földszinti (135 m²) és pinceszinti (422 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiség** (tulajdoni lapon: üzlethelyiség).

Az Önkormányzat Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a 6/2026. (I.20.) számú határozatában döntött több (20 db) a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról, amely a tárgyi helyiséget is magába foglalta.

A pályázatra benyújtott ajánlatok vonatkozásában az eredménymegállapítására a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. május 26. napján tartott ülésén került sor.

Az Önkormányzat Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a 235/2026. (V.26.) számú határozatában a tárgyi helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást eredményesnek nyilvánította.

A pályázat nyertesének Kapitány Flóra Orsolya ev. (székhely: 2094 Nagykovácsi, Pók u. 60., nyilvántartási szám: 59097000-1-00; adószám: 49389089-1-33) pályázót nyilvánította és hozzájárult bérleti jogviszony létesítéséhez határozott (15 év) időtartamra, Táncstúdió (táncoktatás) tevékenység céljára, nettó 750.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi + 1 havi vállalt bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg történő megfizetése mellett, illetve nem járult hozzá az ajánlattevő bérleti szerződés módosítási javaslatának elfogadásához.

A nyertes ajánlattevő részére a fentiekről értesítő került megküldésre, melyben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) Helyiséggazdálkodási Irodájának munkatársai felkérték a szerződéskötési jogosultság 15 munkanapon belüli (amely a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik) igazolására. Az értesítés átvételére 2026. június 10. napján került sor, a dokumentumok elektronikus úton történő megküldése 2026. június 24. napján megtörtént, míg az eredeti dokumentumok benyújtására 2026. július 1. napján került sor és az óvadék is megfizetésre került.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapos határidő áll rendelkezésre.

Az értesítő levélben jelzésre került, hogy a határidő a kért dokumentumok leadását követő munkanapon kezdődik, és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le.

Ezen szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

ÉRKEZETI

2026. Szept. 17.

M: 19
#

A dokumentumok leadásával egyidejűleg a nyertes ajánlattevő a fentiek szerint kérelmezte a szerződéskötési határidő 30 nappal történő meghosszabbítását, melynek határideje 2026. augusztus 15. napja.

A nyertes ajánlattevő a pályázati eljárás során felvette a kapcsolatot a Társasház közös képviselőjével annak érdekében, hogy a helyiségben tervezett tevékenységről, valamint annak megvalósításához szükséges műszaki feltételekről előzetesen egyeztessen. Az egyeztetésen a közös képviselő mellett a Társasház több tulajdonosa is részt vett. A tervezett táncstúdió működésével kapcsolatban a Társasház részéről aggályok merültek fel, elsősorban a tevékenységgel járó esetleges zajhatásokra tekintettel. Elmondása szerint a közös képviselő nem volt együttműködő, kifejezetten elutasító hozzáállást tanúsított, azonban a tulajdonosok konstruktívabbnak tűntek.

A fentiek ellenére a Társasház közgyűlése 2026. március 30. napján olyan tartalmú határozatot hozott, amely a Társasházban található külön tulajdonú ingatlanok bérbeadását, illetve azok bérlők általi használatát jelentősen korlátozza. A közgyűlési határozatot az Önkormányzat – többek között a tulajdonjog, az alapító okirat, valamint a kisebbség jogos érdekeinek sérelmére hivatkozással – 2026. május 22. napján bíróság előtt megtámadta. A bíróság a keresetlevelet perfelvételre alkalmasnak találta, és azt az alperes részére nyilatkozattétel céljából 2026. július 6. napján megküldte.

A Társasház és az Önkormányzat között fennálló jogvita következtében a nyertes ajánlattevővel a bérleti szerződés megkötésére ez idáig nem került sor.

Kapitány Flóra Orsolya ev. 2026. augusztus 14. napján benyújtott kérelmében a bérleti szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidő további meghosszabbítását kérte. Kérelmét azzal indokolta, hogy az Önkormányzat és a Társasház között fennálló jogvita lezárásáig a helyiségre vonatkozó határozott idejű bérleti szerződésből eredő kötelezettségeket – a jogvita bizonytalan kimenetelére tekintettel – nem kívánja vállalni. Egyúttal jelezte, hogy amennyiben a bírósági eljárás eredményeként a helyiségben tervezett tevékenység folytatásának feltételei biztosítottak lesznek, továbbra is szándékában áll a bérleti szerződés megkötése.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidő bérbeadói szervezet által biztosítható 30 napos meghosszabbítása már megtörtént, a további határidő-hosszabbításról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A fentiekre tekintettel a JGK Zrt. javasolja, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság járuljon hozzá a bérleti szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidő további meghosszabbításához a Társasház 2026. március 30. napján meghozott közgyűlési határozata jogszerűségének tárgyában indult bírósági eljárást jogerősen lezáró határozat meghozataláig (illetve ezt követően még néhány nap biztosítása szükséges) de legkésőbb 2027. március 31. napjáig.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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.

A Rendelet 18. § (1) bekezdése alapján:

„A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, a közjegyzői okiratba foglalt egyoldali kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 15 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órákor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó

időtartamot magában foglalja. 30 napot meghaladó határidő hosszabbításról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

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. (IX.22.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére vonatkozó bérleti szerződés aláírására rendelkezésre álló határidő meghosszabbításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. szám alatti 36758/0/A/3 hrsz.-ú, 557 m² alapterületű, utcai földszinti (135 m²) és pincszinti (422 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a Kapitány Flóra Orsolya e.v. nyertes pályázóval történő bérleti szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidő meghosszabbításához a Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. Társasház 2026. március 30. napján meghozott közgyűlési határozatának jogszerűsége tárgyában folyamatban lévő bírósági eljárás jogerős befejezését követő 15. munkanapig, de legkésőbb 2027. március 31. napjáig.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. szeptember 22.

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

Budapest, 2026. szeptember 16.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

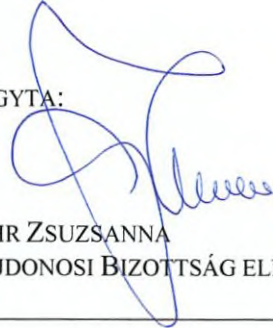
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatós szám:
2026. SZEPTEMBER 03.	46/493-8/2026
ügyintéző:	
mel'éklet:	



46/493/2026

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

■ AGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG ■
■ HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI IRODA ■

ÁLTALÁNOS KÉRELEM

Természetes személy esetén:		Jogi személy esetén:	
Bérlő/Használó neve:		Bérlő/Használó neve:	Kapitány Flóra Orsolya ev
Meghatalmazott neve:		Képviselő/Meghatalmazott neve:	Kapitány Flóra Orsolya
Bérlemény címe:		Bérlemény címe:	Baross u. 21. 36758/0/A/3
Bérlemény leadás dátuma:		Bérlemény leadás dátuma:	-
Személyes adatok:		Adatok:	
Szül. helye, ideje:		Hivatalos elnevezése:	Kapitány Flóra Orsolya
Anyja neve:		Adószáma:	49389089-1-33
Lakcíme:		Székhelye:	Nagykovács 2094, Pók u. 60.
Értesítési címe:		Cégjegyzékszám:	-
Adóazonosító jele:		Kapcsolattartó neve:	Kapitány Flóra Orsolya
Telefonszáma:		Telefonszáma:	
E-mail címe:		E-mail címe:	info@flowtancmuhely.hu

A pályázott helyiségre vonatkozó bérleti szerződést az Önkormányzat és a Társasház között fennálló jogi eljárás okán jelenleg nem kívánjuk megkötni, szeretnénk a szerződéskötés időtartamára vonatkozóan halasztást kérni. A helyiségre jelentős ráfordítást eszközölnénk, amit a Társasház közösképviselőjével történt egyeztetést és ellenséges fellépést követően nem tudunk / merünk vállalni. Szeretnénk kérni a szerződéskötési határidő meghosszabbítását a jogi eljárásban való döntésig. Ha a jogi eljárás végkimenetele lehetőséget ad a szerződéskötésre, úgy szándékunkban áll azt utólag is megkötni.

Kérjük továbbá a befizetett ajánlati biztosíték és óvadék összegének visszafizetését, amit esetleges későbbi szerződés esetén természetesen megfizetünk.

Budapest, 2026. 08. 16.

[Handwritten signature]
Kérelmező/Meghatalmazott aláírása

