

441/1-114/2026

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

II./s.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas u. 2/B. szám alatti helyiség bérletjének bérleti díj csökkentési kérelmének elbírálására

Előterjesztő: Sátyl 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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2026. 09. 12.	02/207 - 6/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
2 db	K. Anna	sz.

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, Vas u. 2/B. szám alatti 36437/9/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: raktár).**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 24 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény bejárata a Vas utcából nyílik a társasház bejáratától jobbra. A fém szerkezetű üvegbetétes ajtó megfelelő állapotú. A helyiségek határoló falai megfelelő állapotúak. A mennyezet száraz beázásnak nincs nyoma. Fűtés házközponti. Vízvételi lehetőség és elektromos áram biztosított.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 303/2023. (V.10.) határozata alapján a 2023. július 3. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint a helyiség bérelője **Hendrick Janey Leah egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Koszorú utca 19-21. fszt. 8/A ajtó; adószám: 57753577-1-42; nyilvántartási szám: 56406313) aki **iroda, divattervezés** tevékenység céljára bérli a helyiséget. A bérlo a helyiséghez pályázati eljárásn kívül jutott.

A bérleti díj jelenlegi nettó összege 57.293 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 72.762 Ft, a (vízóra nélküli) közös költség összege 10.400, - Ft/hó, amely ÁFA-val növelten a bérlo által megfizetésre kerül.

A Bérlo nevéen 2026. július 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

A Bérlo Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. -hez (továbbiakban: JGK Zrt.) 2026. április 29. napján továbbított panaszában előadta, hogy az általa közel három éve bérelt (tárgyi) helyiség közvetlen előtti közterületet az Önkormányzat a szomszédos Cozy kerámia- és kávézóstúdió részére terasz céljára engedélyezte, amelyhez állítása szerint előzetesen nem kérték a hozzájárulását, illetve nem biztosítottak számára lehetőséget arra, hogy a terület használatára ő is igényt jelentsen be. Előadása szerint a terasz elhelyezkedése jelentősen zavarja a helyiségben végzett filmes, stúdió- és ruhatervezési tevékenységét, mivel a vendégek beszélgetése és zajongása behallatszik, az üvegaíton keresztül belátnak a helyiségbe, a napernyő csökkenteni annak természetes megvilágítását, továbbá a

bejárat közelében történő dohányzás miatt a füst a helyiségbe jut. A bérlő ezért kérte a kialakult helyzet kivizsgálását és a terasz áthelyezését a Cozy Stúdió saját üzlethelyisége elé.

A jelzés alapján a JGK Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájának munkatársai felvették a kapcsolatot a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Zöldprogram Irodájával, akik válaszelevelükben jelezték, hogy a Cozy Studio & Cafe előtt található terület tűzoltási felvonulási (forgalom elől elzárt) terület és ezért ott terasz nem helyezhető el, így a legközelebbi (gyalogos közlekedés akadályozása nélküli) megfelelő terület a parkolósávbán (a panaszos által jelzett területen) található.

A közterület-használati engedélyhez a szomszédos üzlethelyiség bérlőjének hozzájárulása nem szükséges, valamint a bérlőnk tevékenysége nem is felelt volna meg a közterület-használat engedélyezés szabályainak.

Cozy Studio & Cafe részére a panaszban megjelölt terasz közterület-használata a hatályos szabályoknak megfelelően, 2026. október 31. napjáig került engedélyezésre ugyanakkor a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Zöldprogram Irodája felszólította őket a napernyő(k) eltávolítására, hiszen erre vonatkozóan engedéllyel nem rendelkeztek és jelezték továbbá, hogy egy esetleges későbbi napernyő-elhelyezési kérelem elbírálásakor a bérlőnk jelzését figyelembe veszik.

Fentiekre tekintettel a Cozy Studio & Cafe szabályszerű közterülethasználata miatt a bérlőnk bérleti díjának mérséklése nem indokolt, amiről tájékoztatást is kapott.

A bérlő 2026. július 23. napján továbbított panaszában ismét előadta, hogy a Cozy Studio & Cafe a bérleménye előtti teraszon újabban workshopokat is szervez, amely álláspontja szerint tovább növeli a terasz használatából eredő zajterhelést és akadályozza a bérleményben végzett, nyugodt körülményeket igénylő tevékenységét. Kifogásolta továbbá, hogy a korábbi felszólítás ellenére a teraszon továbbra is elhelyezik a napernyőt, valamint a vendégek rendszeres zajongása és dohányzása miatt a bérlemény zavartalan használata nem biztosított. A bérlő arra hivatkozva, hogy a kialakult körülmények munkavégzését jelentősen korlátozzák, és álláspontja szerint a fizetendő bérleti díj így már nem áll arányban a bérlemény használati lehetőségeivel, a havi bérleti díj 30%-os csökkentését kérelmezte, egyúttal kérte a kifogásolt helyzet rendezését.

Bérleti díj csökkentésre a Kt. határozat alapján az alábbiak szerint van lehetőség:

„16. Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50%-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15%-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.”

A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege nettó 39.000 Ft, a bérleti díj jelenlegi összege nettó 57.293 Ft, így tehát a jelenlegi bérleti díj legalább 15 %-kal meghaladja a számított bérleti díj összegét, így a megkeresés egyedi kérelemként történő tárgyalására van lehetőség.

A Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Zöld Irodájának tájékoztatása szerint a hatóság által megadott közterület-használatra vonatkozó hozzájárulás a jelenlegi szabályzásokkal összhangban került engedélyezésre, a tulajdonosnak pedig a rendeltetésszerű használat biztosításához a közterületen történő cselekmények bármely módon történő rendezése (különös tekintettel, hogy parkolósávról van szó) nem feladata, így javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá bérlő részére a helyiség bérleti díjának csökkentéséhez.

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 bérbeadási 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 bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügvek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 16. pontja alapján a *„Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50%-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15%-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.”*

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

**Budapest VIII. kerület, Vas u. 2/B. szám alatti helyiség bérlőjének bérleti díj csökkentési
kérelmének elbírálásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá Hendrick Janey Leah egyéni vállalkozó bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Vas u. 2/B. szám alatti 36437/9/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség jelenlegi nettó 57.293, - Ft + ÁFA azaz bruttó 72.762, - Ft összegű bérleti díjának csökkentéséhez.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. szeptember 22.

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

Budapest, 2026. szeptember 15.



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:

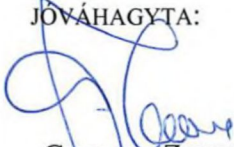

DR. URBÁN KRISTÓF

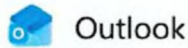
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Re: Panasz

Innen: Leah Hendrick <[redacted]@gmail.com>

Dátum 2026. 07. 23., Cs, 16:02

Eddig: Helyiség <helyiseg@jgk.hu>; Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>

Tisztelt Kardos Noémi!

Ismételten panaszt szeretnék tenni a Vas utca 2/b berlemenyunk előtti terasz használatára a Cozy kávézó által. A Cozy kávézó tulajdonosai újonnan workshopokat szerveznek a teraszra, amiről nem volt szó. Csendes tevékenységre vettük ki 3 éve a berlemenyunket és a Cozy kávézó vendégei rendszeresen zajonganak a berlemenyunk ajtaja előtt! Ezzel mi meg vagyunk károsítva. A felszólítás ellenére továbbra is kiteszik a napernyőt. Kérdezném Önöket, hogy Önök szerint egy tárgyalást vagy szellemi munkát hogyan lehet úgy végezni, hogy az ajtótól 1 méterre zajonganak nagyobb társaságok órákon keresztül 1 db kávé mellett? Ezt a több órás kiesést a napból ki fedezi számunkra?

Volt, hogy alkoholos itallal ültek le külföldiek elenk és a Cozy dolgozói nem szóltak rájuk. A körülményeket figyelembe véve kervenyezem a bérleti díj 30%-os csökkentését, mivel a bérleti szerződésben garantálva voltak a tevékenységünk végzéséhez szükséges feltételek. A zajongas és a cigarettazas nem biztosítja számunkra a berlemeny zavartalan használatát, így a bérleti díj sem arányos.

Kérem az ügy megoldását.

Üdvözlettel,
Hendrick Janey Leah
Vas utca 2/b helyiség

Hendrick Leah

Színház-és Filmművészeti Egyetem

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Vas u. 2/b Fsz. RA/3
Helyrajzi szám:	36437/9/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Hendrick Janey Leah
Dátum:	2026.08.03
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	20
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Stúdió	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárata a Vas utcából nyílik a társasház bejáratánál jobbra. A fém szerkezetű üvegbetétes ajtó megfelelő állapotú. A helyiségek határoló falak megfelelő állapotúak. A mennyezet száraz beázásnak nincs nyoma. Fűtés házközponti 1 db. radiátorral.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db. radiátor,
1 db. komplett wc,
1 db. mosdó csapteleppel

24

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
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	9901537877	13702	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta a bérő Hendrick Janey Leah, fényképek készítéséhez hozzájárult, elmondása szerint a bérleményt ruhaprobákra és konzultációra használja. A bérlemény karbantartott.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: Hendrick Janey Leah

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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 bérő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa eljáró JGK Zrt. nevében:

Komlós Krisztián

Wirth-Badi Barbara