VH/1-132/2026

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Társadalmi Ügyek Bizottság 2026. november 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője tevékenységi kör módosítására vonatkozó kérelmének elbírálására

Előterjesztő: Dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelem
2. sz. melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 NOV 04.	Szám: 02/228-2/2026.	
Melléklet: 2	Ügyintéző: PN	Előzmény: EA.

Tisztelt Társadalmi Ügyek Bizottsága!

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 75.** szám alatti, **35531/0/A/6** helyrajzi számú, **140 m²** alapterületű, utcai földszinti elhelyezkedésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiség forgalmi értéke az értéktérkép szerint 25 M Ft feletti.

A Társasházban összesen 44 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonú 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség bérlője a **Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 75.; adószám: 19037246-1-42; képviseli: Borgula Blanka kuratóriumi tag; a továbbiakban: Bérlő), a 2018. december 17. napján kelt bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséghez pályázati eljárás nyerteseként jutott. A bérleti jogviszony határozatlan időre jött létre és a helyiség bérbeadására halmozottan sérült gyermekek nappali ellátását biztosító intézmény működtetése tevékenység céljára került sor.

A Bérlő korábban szakmai tervének és beszámolójának benyújtásával kérelmezte a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (3) bekezdése alapján együttműködési megállapodás megkötését, valamint a bérleti szerződés módosítását annak érdekében, hogy a helyiséget kedvezményes bérleti díjon használhassa.

A kérelmet követően a Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javaslatot tett a helyiség kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadásra való kijelölésére, tekintettel a Bérlő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységére. A kijelölésről a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 893/2023. (XII. 13.) számú határozatával döntött.

Ezt követően a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 189/2024. (III. 6.) számú határozatával hozzájárult a bérleti szerződés módosításához, amelynek eredményeként a bérleti díj akkor a helyiség után fizetendő közös költséggel megegyező összegben került meghatározásra.

A fentiek alapján a Bérlővel együttműködési megállapodás megkötésére majd a bérleti szerződés módosítására is sor került.

A helyiség jelenlegi bérleti díja nettó 53.352, - Ft/hó + ÁFA, az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségének összege nettó 40.527, - Ft/hó, amely a Bérlő által (ÁFA-val növelten) megfizetésre kerül. A Bérlőnek 2026. október 31. napjáig lejárt bérleti díj- és közösköltség-hátraléka nincs.

A Bérlő 2026. szeptember 24. napján kelt kérelmében a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységi kör módosítását kérte oly módon, hogy a helyiségben a halmozottan sérült gyermekek nappali ellátása

ÉRKEZETT
2026 NOV 04. 17 00

mellett támogató szolgálatot is működtethessen. A kérelem szerint az Alapítvány a Budapest VIII. kerület, Jázmin utca 2–4. szám alatti, használatába adott épületben nyolc, halmozottan sérült gyermek számára kíván támogatott lakhatást biztosítani.

A Bérlő kérelmében hangsúlyozta, hogy a támogató szolgálat működtetése a Baross utcai helyiség jelenlegi használatát érdemben nem változtatná meg. Előadta, hogy a támogató szolgáltatás keretében személyes ügyfélfogadást nem terveznek, a szolgáltatás keretében a szállítást igénybe vevő személyekért saját otthonukba mennek, míg szükség esetén a kért szerződésmódosítás alapvetően adminisztratív jellegű feladatok ellátását tenné lehetővé a helyiségben.

A Bérlő a 2023. évben lefolytatott szerződésmódosítási eljárás során a Rendelet 18. C. § (6) bekezdése értelmében meghatározott, kedvezményes bérbeadásra jogosító feltételeknek való megfelelését igazolta, valamint az előírt kötelezettségeket vállalta. Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony változatlanul fennáll, és a jelenlegi kérelem kizárólag a szerződésben meghatározott tevékenységi kör kiegészítésére irányul, a korábban igazolt feltételek és vállalt kötelezettségek ismételt igazolása, illetve vállalása nem indokolt, amennyiben azok változatlanul fennállnak.

A fentiekre tekintettel a Bérlő a bérleti szerződés 4. pontjának első bekezdését az alábbiak szerint kéri módosítani:

Jelenlegi rendelkezés:
„A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleményt halmozottan sérült gyermekek nappali ellátó intézmény működtetésének céljára veszi bérbe."

Kérelmezett módosítás:
„A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleményt halmozottan sérült gyermekek nappali ellátó intézmény, valamint támogató szolgálat működtetésének céljára veszi bérbe."

A Bérlő kérelme tehát a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységi kör kiegészítésére irányul, a korábban engedélyezett tevékenység változatlan fenntartása mellett.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. szám alatti, 35531/0/A/6 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségben a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány által végezhető tevékenységi kör kiegészítéséhez oly módon, hogy a halmozottan sérült gyermekek nappali ellátását biztosító intézmény működtetése mellett a helyiség támogató szolgálat működtetésének céljára is használható legyen.

A tevékenységi kör kiegészítésével a bérleti szerződés egyéb rendelkezései, így különösen a bérleti díj és a bérleti jogviszony időtartama változatlanok maradnak.

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása 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 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.

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

18/C. § (6) Pályázat nélkül, e fejezet szerinti kedvezményes díjjal adható bérbe helyiség annak a bérlőnek, aki a 2019. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződése módosítását kezdeményezi, és módosítási kérelmében igazolja, hogy az e fejezetben előírtaknak megfelel és az e fejezetben meghatározott kötelezettségeket vállalja.

18/A. § E fejezet alkalmazásában:

1. önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenység:

b) a szociális, karitatív feladat ellátása (hátrányos helyzetűek segítése).

A Rendelet 25. §-a alapján az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításánál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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 a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (XI. 09.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének tevékenységi kör kiegészítéséről

A Társadalmi Ügyek Bizottsága úgy dönt, hogy

hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 75.** szám alatti, **35531/0/A/6 140 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a **Fellegajtó Nyitogatók Alapítvánnyal** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 75.; adószám: 19037246-1-42; képviseli: Borgula Blanka kuratóriumi elnök) fennálló bérleti szerződésben meghatározott tevékenységi kör kiegészítéséhez '**halmozottan sérült gyermekek nappali ellátását biztosító intézmény, valamint támogató szolgálat működtetése céljára**', azzal, hogy

a) a tevékenységi kör kiegészítésén túlmenően a bérleti szerződés egyéb rendelkezései, valamint az együttműködési megállapodás rendelkezései változatlanul hatályban maradnak;

b) a Bérlő köteles a támogató szolgálat működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt, hozzájárulást és nyilvántartásba vételt saját költségén beszerezni. A bérbeadó nem vállal szavatosságot arra, hogy a Bérlő a helyiségben a kérelmezett tevékenységet folytathatja.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 09.

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

Budapest, 2026. november 4.

Dr. Udvarhelyi Éva Tessza
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ
PÉNZÜGYI FEDEZET 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

1. m. melléklet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére

KÉRELEM

helyiségbérleti szerződés módosítása iránt

Tisztelt Önkormányzat!

A Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 75.; adószám: 19037246-1-42; képviseli: Borgula Blanka kuratóriumi elnök) ezúton kéri a Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. szám alatti, 3531/0/A/6 helyrajzi számú helyiségre vonatkozó, 2018. december 17. napján kelt helyiségbérleti szerződés módosítását.

A kérelem indokolása

A helyiségbérleti szerződés 4. és 15. pontja alapján az Alapítvány a bérleményt jelenleg kizárólag a halmozottan sérült gyermekek nappali ellátásának céljára használhatja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, Alapítványunk használatába adott, Budapest VIII. kerület, Jázmin utca 2-4. szám alatti ingatlanban a közeljövőben támogatott lakhatást fogunk biztosítani 8 súlyosan, halmozottan sérült gyermek számára. A támogatott lakhatásban dolgozó munkatársak bérének finanszírozását részben támogató szolgáltatás létrehozásával kívánjuk biztosítani.

Az 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet 110/F. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a támogató szolgálat székhelye nem lehet a Jázmin utcai ingatlanban, ezért szeretnénk a Baross utca 75. szám alatti bérleményt a támogató szolgáltatás helyszíneként bejegyeztetni.

A támogató szolgálat működése a Baross utcai helyiség jelenlegi használatát érdemben nem változtatná meg. Terveink szerint az ellátottakkal elsősorban telefonon vagy online tartjuk majd a kapcsolatot, illetve szükség esetén saját otthonukban keressük fel őket. A Baross utcai ingatlanban a támogató szolgálat keretében személyes ügyfélfogadást nem tervezünk, így a kért szerződésmódosítás alapvetően adminisztratív jellegű, és nem járna az ingatlan tényleges használati módjának lényeges megváltozásával.

A fentiekre tekintettel kérjük a helyiségbérleti szerződés 4. pontja első bekezdésének módosítását az alábbiak szerint.

A szerződés 4. pontjának első bekezdése jelenleg:

> „A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleményt halmozottan sérült gyermekek nappali ellátó intézmény működtetésének céljára veszi bérbe."

Kérjük, hogy a rendelkezés helyébe az alábbi szöveg kerüljön:

> „A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleményt halmozottan sérült gyermekek nappali ellátó intézmény, valamint támogató szolgálat működtetésének céljára veszi bérbe."

Kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a fentiek alapján a helyiségbérleti szerződés módosításához hozzájárulni és a szükséges szerződésmódosítást előkészíteni szíveskedjen.

Köszönjük szíves együttműködésüket.

Budapest, 2026. szeptember 24.

Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány
Adószám: 19037246-1-42
Számlaszám: OTP 11708104-21454806

Borgula Blanka
kuratóriumi elnök

2. sz. melléklet

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):	Baross u. 75 as. UZ/2
Helyrajzi szám:	35531/A/6
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány
Dátum:	2026.06.10
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	140
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz, elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Funkció:	karitativ tevékenység
Elhelyezkedés:	UCH

6

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Közösségi tér	2		
Fejlesztő helyiség	3		
Fürdőszoba	1		
Wc	2		
Konyha	1		
Tároló	2		
Közlekedő	1		
Öltöző	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleménynek kettő bejárata van. Az egyik a Baross utcáról a másik a társasház belső udvaráról nyílik. Utóbbi csak vészkijáratként funkcionál. A bejárati ajtó és az utcafronti kirakati portál szerkezete fa, megfelelő állapotú. A helyiségek padlója laminált padlólappal burkolták, amely alól kivételt képeznek a vizesblokkos helyiségek, ahol járólappal burkolt a padló. Szinte a teljes bérlemény állógalériával rendelkezik, amely fém és fa tartószerkezetű. A falak és a mennyezet karbantartott jó állapotú. Fűtésről gázkazán gondoskodik radiátorok által.

Berendezési tárgyak felsorolása:9 db. radiátor,
1 db. Saunier Duval kombi gázkazán,
2 db. kézmosó csapteleppel,
1 db. kád csapteleppel,
1 db. elektromos tűzhely,
1 db. mosogatótálca csapteleppel,
2 db. komplett wc.

7

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

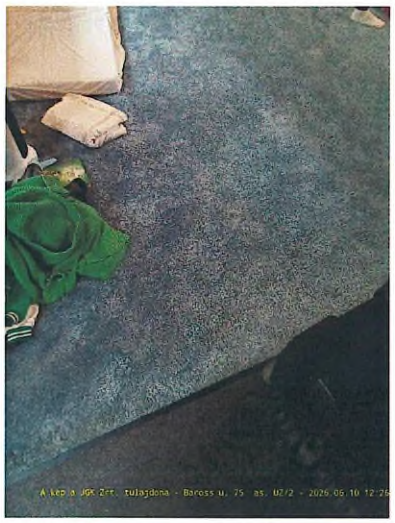
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





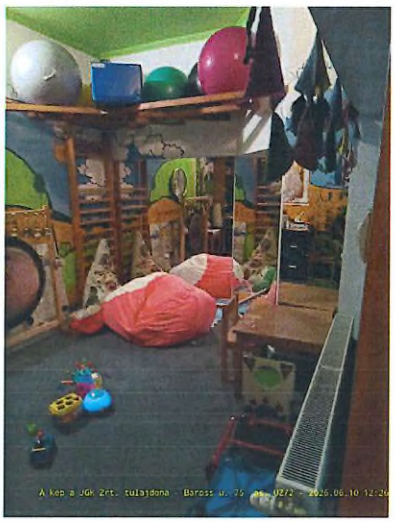




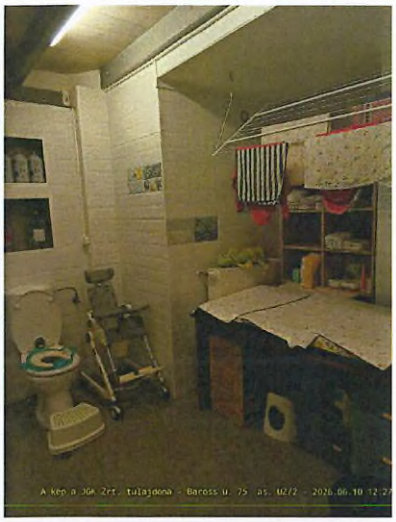






















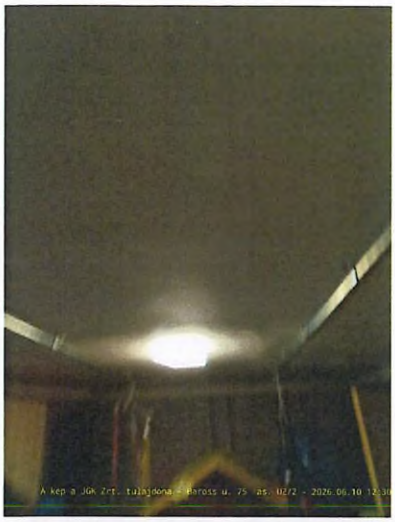








11






0023684.
ELMŰ


Gyári szám 1200828879
G4 RF1



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902630721	23684	
GÁZÓRA	1200826879	4812	 
VÍZÓRA	8ZRI0014153321	887	 
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

13

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta az alapítvány Gulyás Viktória intézményvezető.
Fényképek készítéséhez hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány
Értesítési címe:	Budapest Baross utca 75. alagsor 6. ajtó
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

Aláírásommal 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 Képviseletében eljáró JGK Zrt. nevében:

_____ _____

Komlós Krisztián -