VHI-1/121/2026

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

5
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. november 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátly 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: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2025. 11. 04.	Szám: 02/293-6/2026
Melléklet: 2 db	Ügyintéző: [illegible]
	Előzmény: ee

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 129.** szám alatti **35923/0/A/5** hrsz.-ú, a 26 m^2 alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: üzlethelyiség)

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 10 db önkormányzati tulajdonú, 6 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének összege 6.900, - Ft/hó.

A helyiség 2025.11.12.-én keltül vissza az Önkormányzat birtokbába, végrehajtási eljárás keretében, a helyiség lomtalanítása időközben megtörtént.

A nyílászárók szerkezeti anyaga fa, állapotuk javítandó. A bejárati ajtó előtt biztonsági rács található. Az aljzat linóleummal borított viszonylag megfelelő állapotú. A felmenő oldalfali műanyag lambériával fedettek. Az eladótér 80%-ban galériázott.

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:

Díjövezet	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	26	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	50.700 Ft

A **TAMAV IYRINI Kft.** (székhelye: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt.14.; cégjegyzékszám: 01-09-171430; adószám: 24312422-2-42; képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) képviseletében meghatalmazással Gaballa Ghattas Emad Lewiz 2026. október 7. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget fodrászat tevékenység céljára szeretné bérelni, határozatlan időre. A kérelmező 39.000 Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

ÉRKEZETT 16:53
2025 NOV 04.

Javaslom, hogy Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti 35923/0/A/5 hrsz.-ú, 26 m^2 alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához TAMAV IYRINI Kft. (Székhelye:1089 Budapest, Orczy út 29. fsz.14; cégjegyzékszám: 01-09-171430; adószám: 24312422-2-42; képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) részére fodrászat tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a számított bérleti díj 50.700 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 64.389,- Ft összegű bérleti díjon, a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetése mellett.

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 bevételének teljesülését.

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:
„(1) 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)-(2) bekezdései szerint:
„(1) Új *bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni. A bérleti szerződés:*
a) határozott időre
b) határozatlan időre köthető meg.
(2) 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. (XI.10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 129.** szám alatti, **35923/0/A/5** hrsz.-ú, a 26m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához TAMAV IYRINI Kft. (székhelye: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt.14.; cégjegyzékszám: 01-09-171430; adószám: 24312422-2-42; képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) részére az alábbi feltételekkel:

a. **határozatlan időre,** – 30 napos felmondási idő kikötésével,
b. **fodrászat tevékenység céljára**,
c. a számított bérleti díj **nettó 50.700 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 64.389 Ft/hó bérleti díjon, valamint a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetése mellett,
d. 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú - közjegyző előtti - kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 10.

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

Budapest, 2026. november 4.

Sátly 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:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

1. m. melléklet

2026 OKT 07.

HG/12/2025

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

alapadatok:

cégnév: GAMAV ISTVÁN KFT

képviselő neve: Rétkallo Mihály Abdelmassih Gobolla

székhely: 1089 Bp. Orczy u. 29 fsz. 14

cégjegyzékszám: 01-09-171430

adószám: 14312422-2-42

JGK-00011877361

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Érkeztetési dátum:	Érk. Zárási szám:
Iktatás dátuma: 2026 OKT 08.	Iktatószám: HG/259-4/2026
Ügyintéző	
Mellékletek	

kérelmezett helyiség

cím: 1086 Bp. Baross u. 129

helyrajzi szám: 35923/0/A/5

alapterület: 26 m²

tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal is: Fodrászat

szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzandó)

bérleti jogviszony jellege

határozott: ..... (év)

határozatlan (aláhúzandó)

bérleti díj ajánlat: 32 000 /**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

szignó:

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 szereznem, 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, bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett **közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tegyek, 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 gazdasági társaság 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 gazdasági társaság 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 aláhúzandó)**

Kérelmező egyéb megjegyzései: .....

.....

.....

.....

.....

Budapest, 2026. 02. .....

Tamav Iyrini
1089 Bp. Orczy út 29. fsz. 14.
Adósz.: 24312422-2-42
Cégj.sz.: 01-09-171430

kérelmező aláírása

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

6

2. u. melléklet

JEGYZŐKÖNYV

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Baross u. 129 Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	35923/A/5
Ingatlanhasználó neve:	
Bérlemény típusa:	Helyiség
Tárgy:	Kiürítés
Dátum:	2026.01.14

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

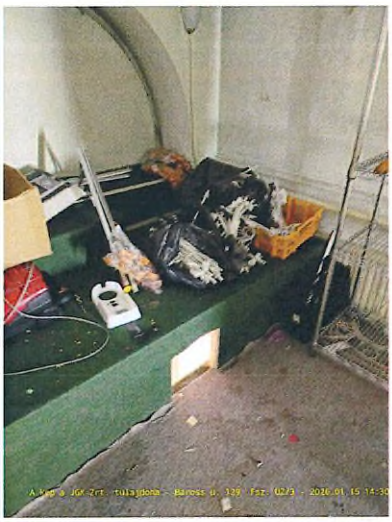







7







8

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Bérlő a helyiséget kiütítette, a bérleményben hagyott ingóságok lomtalanítása megtörténik.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastuk, értelmeztük az abban foglaltakat megértettük és, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

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:

Boóz Károly	**-**