UHI-11125/2026

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

8
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 6. és a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. szám alatti helyiségek bérlője bérleti díj csökkentési kérelmének elbírálására

Előterjesztő: Sátly Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026.11.04 | Szám: KV/233-3/2026
Melléklet: 1 db | Ügyintéző: BD | Előzmény: e-

Melléklet: (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra):

1. számú melléklet: Kérelem (főkönyvi kivonatokkal és bérleményellenőrzési jegyzőkönyvekkel)

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- a **Budapest VIII. kerület, Német u. 6.** szám alatti **34911/0/A/22** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 62 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: raktár).
- a **Budapest VIII. kerület, Német u. 6.** szám alatti **34911/0/A/23** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 76 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: műhely).

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 23 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, 3 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

- valamint a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** szám alatti **34903/0/A/70** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 460 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: raktár).

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 70 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás és 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A **Budapest VIII. kerület, Német u. 6.** szám alatti **34911/0/A/22** hrsz.-ú helyiség bérlője 2003. január 27. óta, a **Budapest VIII. kerület, Német u. 6.** szám alatti **34911/0/A/23** hrsz.-ú helyiség bérlője 2008. szeptember 15. óta és a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** szám alatti **34903/0/A/70** hrsz.-ú helyiség bérlője 2008. október 7. óta határozatlan idejű bérleti szerződésekkel a **Rákóczi Üzletház Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6.; adószám: 12220047-2-42; képviseli: Balog Csaba Gábor ügyvezető) aki mindhárom helyiséget raktározás céljára használja. A helyiségek után fizetendő összegek az alábbiak szerint alakulnak:

helyrajzi szám	cím	számított havi bérleti díj	jelenleg fizetett havi bérleti díj	(vízórás) közösköltség nettó összege, ami a bérlő által ÁFA-val növelten megfizetésre kerül
34911/0/A/22	Német u. 6.	62.000, - Ft + ÁFA	71.453, - Ft + ÁFA	14.874, - Ft
34911/0/A/23	Német u. 6.	76.000, - Ft + ÁFA	52.823, - Ft + ÁFA	18.291, - Ft
34903/0/A/70	Német u. 13.	368.000, - Ft + ÁFA	223.140, - Ft + ÁFA	56.950, - Ft

A Rákóczi Üzletház Kft. képviseletében Balog Csaba ügyvezető 2026. október 17. napján kelt kérelmében a fenti három helyiség vonatkozásában a jelenleg fizetendő bérleti díjak 50%-os mérséklését kérte 36 hónapos időtartamra, a társaság gazdasági és likviditási nehézségeire hivatkozással.

ÉRKEZETT 16:15
2026 NOV 04.

Ezen raktárak mellett található a bérlő üzlete és műhelye is és a bérlő tájékoztatása szerint a jelenlegi gazdasági környezet, valamint a környéken végzett forgalmiirány-változtatások és közterületi munkálatok kedvezőtlenül befolyásolták a társaság működését. Kiemelte, hogy a Német utca és a József utca körút felőli szakaszának forgalmi rendjében bekövetkezett változások, valamint a Rákóczi tér környékének megközelíthetősége jelentős nehézségeket okoznak a vállalkozás számára. Előadta továbbá, hogy a környező felújítások és karbantartási munkálatok miatt több alkalommal szükségessé vált a Német utcai műhely működésének átmeneti szüneteltetése.

A társaság nyilatkozata szerint gazdasági helyzetét tovább nehezíti, hogy egyik jelentős üzleti partnere, a MÁV részéről a korábbi megrendelések megszűntek, ami kedvezőtlenül érinti a vállalkozás bevételeit.

A bérlő előadta, hogy jelenleg olyan likviditási nehézségekkel küzd, amelyek veszélyeztetik a folyamatos és zökkenőmentes működésüket. A működési költségek finanszírozása, a munkahelyek megőrzése és a hosszú távú fizetőképesség fenntartása érdekében a társaság a KAVOSZ által támogatott, 40 millió forint összegű, hároméves futamidejű folyószámlahitel felvételét kezdeményezte, amelynek szerződéskötése a kérelem benyújtásakor folyamatban volt.

A Bérlő nevén a fenti bérlemények vonatkozásában 2026. október 31. napjáig a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megközelítőleg 2 havi hátralékot tart nyilván, melyek a Bérlő jelzése alapján a hitelfolyósítást követően kiegyenlítésre kerülnek.

A bérlő a helyiségek műszaki állapotával kapcsolatban jelezte, hogy azok salétromos, dohos, helyenként romos pincehelyiségek, omladozó vakolattal, amelyek álláspontja szerint elsősorban raktározási célra (arra is korlátozottan) alkalmasak. A helyiségek fűtéssel és vízvételi lehetőséggel nem rendelkeznek.
A társaság kérelméhez mellékelte a társaság 2024–2026. évekre vonatkozó főkönyvi kivonatait, amelyekkel a kérelmében hivatkozott gazdasági és likviditási nehézségeket kívánta alátámasztani, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által végzett bérleményellenőrzések során készült jegyzőkönyveket.

A benyújtott dokumentumok alapján megállapítható, hogy a vállalkozás bevételei az elmúlt években csökkenő tendenciát mutattak, miközben működését jelentős költségráfordítások terhelték. A társaság eredményessége a bevételek nagyságrendjéhez viszonyítva alacsony, ami arra utal, hogy a gazdálkodás mozgástere korlátozott, és a vállalkozás működése érzékenyen reagálhat a bevételek, illetve a működési költségek változására.

A 2026. évre vonatkozó főkönyvi kivonatok alapján a társaság gazdasági teljesítménye jelentős havi ingadozást mutat. Bár a rendelkezésre álló dokumentumok önmagukban nem teszik lehetővé a likviditási helyzet teljes körű megítélését, a korábbi évek gazdálkodási adataival együttesen alátámasztják a vállalkozás működési költségekkel kapcsolatos nehézségeit.

Az Önkormányzat vagyonhasznosítási érdekeit szem előtt tartva mérlegelendő, hogy a jelenlegi bérleti jogviszonyok fenntartása és a bérleti díjak átmeneti mérséklése hosszabb távon kedvezőbb megoldást jelenthet, mint a pincehelyiségek esetleges megüresedése és ismételt bérbeadása. Utóbbi esetben számolni kellene az új bérlő megtalálásához szükséges idővel, az átmeneti bevételkieséssel, a közösköltségfizetési kötelezettséggel, valamint a helyiségek műszaki állapotából adódó hasznosítási nehézségekkel.

Bérleti díj átmeneti csökkentésére a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II. 23.) számú határozata (a későbbiekben Kt. határozat) 17-18. pontjai alapján szerint van lehetőség:
„17. A fizetendő bérleti díj átmeneti időszakra, legfeljebb 50%-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:
a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési vagy szerelési munka miatt;
b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;
c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;
d) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában - önhibáján kívül - beállt negatív változás miatt.
18. A 17. pont d) alpontjában meghatározott esetben a fizetendő bérleti díj határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra csökkenthető."

A bérleti díjak határozott időre történő mérséklése hozzájárulhat a társaság gazdasági helyzetének stabilizálásához, a hosszú ideje fennálló bérleti jogviszonyok fenntartásához, valamint az önkormányzati tulajdonú pincehelyiségek folyamatos hasznosításához és a bérleti díjbevételek hosszabb távú biztosításához, így javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Rákóczi Üzletház Kft. bérlő részére a fennálló bérleti díj hátralék rendezését követően a Budapest VIII. kerület, Német u. 6. szám alatti 34911/0/A/22 hrsz.-ú, a Budapest VIII. kerület, Német u. 6. szám alatti 34911/0/A/23 hrsz.-ú és a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti 34903/0/A/70 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló pinceszinti helyiségek bérleti díjának 50%-os csökkentéséhez 36 hónapra.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés meghozatala a hozzájárulás megadása esetén negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételét. A döntés meghozatala egyebekben 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.

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 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 Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 17-18. pontjai alapján

„17. A fizetendő bérleti díj átmeneti időszakra, legfeljebb 50%-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési vagy szerelési munka miatt;
b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;
c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;
d) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában - önhibáján kívül - beállt negatív változás miatt.

18. A 17. pont d) alpontjában meghatározott esetben a fizetendő bérleti díj határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra csökkenthető."

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, Német utca 6. és a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. szám alatti helyiségek bérlője bérleti díj csökkentési kérelmének elbírálásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem járul hozzá a Rákóczi Üzletház Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6.; adószám: 12220047-2-42; képviseli: Balog Csaba Gábor ügyvezető) bérlő részére a **Budapest VIII. kerület, Német u. 6.** szám alatti **34911/0/A/22** hrsz.-ú és **34911/0/A/23** hrsz.-ú, valamint a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** szám alatti **34903/0/A/70** hrsz.-ú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának 50 %-kal történő csökkentéséhez 36 hónap időtartamra.

2. **hozzájárul** azonban a **Rákóczi Üzletház Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6.; adószám: 12220047-2-42; képviseli: Balog Csaba Gábor ügyvezető) bérlő részére a **Budapest VIII. kerület, Német u. 6.** szám alatti **34911/0/A/22** hrsz.-ú és **34911/0/A/23** hrsz.-ú, valamint a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** szám alatti **34903/0/A/70** hrsz.-ú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek – a bérleti szerződések szerinti éves díjemelésekkel növelt – bérleti díjának 50 %-kal történő csökkentéséhez 12 hónap időtartamra az alábbi feltételekkel:

a) a bérlő a bérleti jogviszonyokból eredő valamennyi fennálló tartozását a bérleti szerződések módosítását megelőzően maradéktalanul rendezi;

b) a bérlő a kedvezmény időtartama alatt a bérleti szerződésekben meghatározott valamennyi fizetési kötelezettségét határidőben teljesíti;

c) amennyiben a bérlő a kedvezmény időtartama alatt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, és tartozását írásbeli felszólítás ellenére, az abban meghatározott póthatáridőn belül sem rendezi, a bérbeadó jogosult a bérleti díjkedvezményt megszüntetni;

d) a 12 hónapos kedvezményes időszak lejártát követően a bérlő a bérleti szerződések alapján, a kedvezmény figyelmen kívül hagyásával megállapított, mindenkor érvényes bérleti díj megfizetésére köteles.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 10.

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

Budapest, 2026. november 4.

Sátly Balázs s.k.
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