



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság
2026. március 24-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat a Budapest VI. kerület Teréz körút 34. (Jókai u. 9.) fsz. 8. szám alatti, 28888/0/A/33 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Tisztelt Bizottság!

A Budapest belterület 28888/0/A/33 helyrajzi számú, természetben Budapest VI. kerület Teréz körút 34. (Jókai u. 9.) fsz. 8. szám alatt található önkormányzati tulajdonban lévő, az utcáról közvetlenül megközelíthető, az ingatlan-nyilvántartás szerint 130 m² alapterületű ingatlan „üzlethelyiség” rendeltetésű nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az ingatlan fizikailag kettő – külön bejáratúval rendelkező – traktusra van osztva, és nincs átjárás az ugyanazon albetét számon nyilvántartott két helyiségrész között.

A társasház kapubejáratától jobbra található ingatlanrész (67 m² + 31 m² galéria) jelenleg üresen áll, amely ingatlan részből megközelíthető a szintén önkormányzati tulajdonú 28888/0/A/32 helyrajzi számú 13 m² alapterületű raktárhelyiség és a 28888/0/A/1 helyrajzi számú pinceszinti 330 m² alapterületű raktárhelyiség.

A Jókai utca felőli társasházi kapubejáratától balra található 63 m² alapterületű rész a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a 163/2021.(III.1.) határozata alapján a Zaj Rendszerház Kft. (Cgj.: 09 362494, adószám: 10946109-2-42, székhely: 1145 Budapest, Szenttamás u. 13, Képviseli: Fazekas Tamás) részére 5 év határozott időre (2026.04.19. napjáig) bérbeadásra került.

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) TV/1476-2/2026 iktatószámú, 2026.03.09. napján kelt javaslatában tájékoztatást adott arról, hogy a Zaj Rendszerház Kft. 2026.03.02. napján kelt kérelmet nyújtott be a 2026.04.19. napjáig tartó – Budapest belterület 28888/0/A/33 helyrajzi számú, természetben Budapest VI. kerület Teréz körút 34. (Jókai u. 9.) fsz. 8. szám alatti az ingatlan-nyilvántartás szerint 130 m² alapterületű ingatlan 63 m² alapterületű üzlet rendeltetésű helyiségrészére vonatkozó – bérleti jogviszonya meghosszabbítása érdekében. A bérlő egyidejűleg igazolta, hogy a bérlemény vonatkozásában lejárt esedékességű közüzemi tartozása nincs.

A Vagyonkezelő Zrt. felvilágosítást adott arról is, hogy a földszinten elhelyezkedő, az utcáról közvetlenül megközelíthető, 63 m² alapterületű, mellékvízmérő órával nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség rendeltetésű nem lakás céljára szolgáló helyiségrész bérlőjeként 2021.04.19. napjától a Zaj Rendszerház Kft.-t tartják nyilván. Az ingatlanrész után a bérlő 270.276,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjat fizet havi rendszerességgel, 2026.02.28. napjáig bérleti díj tartozása nem áll fenn. Önkormányzati tulajdoni hányad az épületben: 15,65 % (5 db ingatlan). A szóban forgó albetét után 53.300,- Ft/hó összegű közös költséget fizetünk a társasház felé. A társasház közös képviseletét a Városképz Kft. látja el. A Városképz Kft. arról nyilatkozott, hogy a tárgyi albetétet is magában foglaló társasházban nincs olyan jellegű műszaki probléma, ami öt éven belül nagy összegű rendkívüli közös költség befizetését irányozná elő.



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

A Vagyonkezelő Zrt. javasolja a szóban forgó 63 m² alapterületű bérlemény ismételt bérbeadását a Zaj Rendszerház Kft. részére, üzlet céljára, 5 éves határozott időre, havi 270.276,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj megfizetése mellett, amely bérleti díj minden év január 1. napjától az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik. A Vagyonkezelő Zrt. javasolja továbbá a Zaj Rendszerház Kft. helyiségbérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékául 2016.03.23. napján megfizetett 672.106,-Ft óvadék összegének, a megemelkedett bérleti díjra tekintettel 1.029.753,-Ft összegre történő emelését.

A Vagyonkezelő Zrt. bérleményellenőrzései alapján megállapította, hogy a szóban forgó helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas, a bérlő a bérleményben végzett tevékenységhez igazodóan gondoskodik folyamatos karbantartásáról.

A Zaj Rendszerház Kft. tárgyi helyiség használatával és bérleményben végzett tevékenységével kapcsolatban lakossági panaszbejelentés nem érkezett.

A Vagyonkezelő Zrt. TV/1476-2/2026 iktatószámú, 2026.03.09. napján kelt levelében – tekintettel arra, hogy a bérleti jog újbóli létesítésének jogi, illetve pénzügyi akadálya részükről nem ismert - javasolja a szóban forgó helyiség rész ismételt bérbeadását a Zaj Rendszerház Kft. részére.

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 26. § (1) bekezdés e) pontja értelmében helyiségeket a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi határozata alapján született jogcímen lehet bérbe adni.

A Rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján a helyiséget határozott időre vagy a feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni, ha a Kt. vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi határozatában ilyen jellegű bérbeadásról döntött, a (3) bekezdés alapján a rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam öt évnél hosszabb nem lehet.

Kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és határozatot hozni.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III. 21.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés e) pontja, valamint a 30. § (2) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy bérbe adja 5 év határozott időtartamra a Zaj Rendszerház Kft. (Cgj.: 09 362494, adószám: 10946109-2-42, székhely: 1145 Budapest, Szenttamás u. 13, Képviseli: Fazekas Tamás) részére a Budapest VI. kerület, Teréz körút 34. (Jókai u. 9.) fsz. 8. szám alatti, 28888/0/A/33 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló 130 m² alapterületű üzlethelyiség – Jókai utca felőli társasházi kapubejárattól balra található – 63 m² alapterületű helyiségrészét havi 270.276,- Ft + Áfa összegű bérleti díj megfizetése, valamint a 2016.03.23. napján megfizetett 672.106,- Ft óvadék 1.029.753,- Ft összegre történő emelésével egyidejűleg 357.647,- Ft összegű óvadék megfizetése mellett, a 70/2014. (II.27.) számú képviselő-testületi határozat alapján.

Felelős: polgármester a bérbeadói nyilatkozat kiadásáért,

Határidő: 30 nap

Felelős: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a bérleti szerződés megkötéséért,

Határidő: a bérbeadói nyilatkozat kiadását követő 45 nap

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

Budapest, 2026. március 17.

Győrfy Máté
alpolgármester



A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: a Vagyonkezelő TV/1476-2/2026 iktatószámú javaslata és mellékletei

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
Borsós Eszter ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsai István osztályvezető
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző