



Budapest Főváros VI. kerület  
Terézváros Önkormányzatának  
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság**  
**2026. február 24-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VI. kerület Rózsa u. 44. szám alatti, 29519/0/A/23 helyrajzi számú helyiség bérbeszámítással történő felújítására

**Tisztelt Bizottság!**

Budapest Főváros VI. kerület, Terézváros Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, 29519/0/A/23 helyrajzi számú, természetben Budapest VI. kerület, Rózsa u. 44. szám alatt található, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: helyiség) 2025.03.24. napjától 2030.03.24. napjáig terjedő, határozott időtartamú, 5 évre szóló bérleti szerződés alapján a MAJÓ-TETŐ Kft. (a továbbiakban: bérlő) bérli nettó 30.416,-Ft/hó bérleti díjon.

Bérlő 2026.01.23. napján felújítási kérelmet nyújtott be a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) részére a Bérleményben tervezett felújítási munkák engedélyezésére és bérbeszámítási igényre vonatkozólag. A kérelmében részletezte az általa elvégezni kívánt munkálatokat, és kérte, hogy az általa fizetett bérleti díjba a felújítás költségei beszámításra kerüljenek.

A Vagyonkezelő Zrt. TV/697-1/2026 számú, 2026.01.29. napján kelt levelében tájékoztatást adott arról, hogy a megküldött dokumentáció és költségvetés tanulmányozása után a bérlő által tervezett alábbi épületgépészetet érintő felújítási munkák téríthetők meg bérbeszámítással, amely munkák bekerülési költsége a benyújtott költségvetés szerint nettó 524.500,-Ft + Áfa, azaz nettó ötszázhuszonnégyezer-ötszáz forint + Áfa:

- Mosdó és WC csésze kiépítése víz- és lefolyóvezetékekkel, oldalfallal és aljzat bejavítással
- Sitt-törmelék elszállítása a kijelölt lerakóhelyre, a felújítás kapcsán.

A Vagyonkezelő Zrt. a benyújtott dokumentumok, valamint a 2025.04.02. napján megkötött helyiségbérleti szerződésben foglaltakra és a hatályos jogszabályok előírásaira tekintettel, szakmailag megalapozottnak tartja a bérlő bérbeszámítási igényét a tervezett felújítási munkák tekintetében. A Vagyonkezelő Zrt. kéri a tulajdonosi hozzájárulás megadását az épületgépészeti szerelési munkák bérbeszámítása tekintetében nettó 524.500,-Ft + Áfa összegben, amely a mindenkor fizetendő bérleti díj 50 %-ban történne jóváírásra.

A bérbeszámítás időtartama megközelítőleg 34 hónap a 30.416,-Ft/hó nettó bérleti díj figyelembevételével, amennyiben a bérleti díj mértéke ezen időtartam alatt nem változik.

Részletesebben a munkák megnevezését a mellékelt épületgépészeti költségvetés és a kötelezettségvállalói nyilatkozat tartalmazza.



**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 tervezet felújítás az alábbi feltételek betartása mellett valósulhat meg:

- A tervezet kialakítás és felújítás a benyújtott tervek szerint készülhet.
- A felújítás során tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi előírások betartása betartatása kötelező.
- A kivitelezés megkezdéséről a társasház kezelő Közös Képviselőt kötelesek értesíteni.
- A kivitelezés kezdését és befejezését írásban kötelező bejelenteni a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Műszaki és Vagyongazdálkodási Igazgatóságának.
- Az épületgépészeti munkák kizárólag csak az erre szakosodott szakemberrel kivitelezhető.
- Csak az európai és magyar előírásoknak megfelelő, tanúsítvánnyal, engedéllyel rendelkező elektromos berendezések kerülhetnek beépítésre.
- A kiépített berendezés időszakos ellenőrzése, karbantartása Bérelő kötelezettségbe tartozik.
- A beépítésre kerülő anyagokról megfelelőségi tanúsítvány benyújtása szükséges a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. felé.
- A beépített szerkezetek eltakarása előtt a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t szükséges tájékoztatni és biztosítani a helyszíni ellenőrzés lehetőségét.
- A bérelő az elkészült munkavégzés szakszerűségéről, a készre jelentéssel együtt, kivitelezői nyilatkozatot köteles benyújtani a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Műszaki és Vagyongazdálkodási Igazgatóságának.
- A tervezet felújítási, átalakítási, építési munkák teherhordó szerkezetet nem érinthetnek.
- Amennyiben a kivitelezés esetlegesen mégis érint teherhordó szerkezetet, akkor az csak statikai művezetéssel készülhet, amelyről írásos szakvéleményt kér a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
- A felújítás során végzett munkálatok garanciális javítását Bérbeadó nem vállalja.
- Amennyiben az épületnek a társasház közös tulajdonában lévő, vagy a helyiség egyéb belső szerkezetein a végzendő felújítási, átalakítási, építési munkák szakszerűtlen kivitelezésére visszavezethető károsodás keletkezik, azt a Bérelő saját költségén köteles helyreállítani.

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 43/A. § (2a) bekezdésében foglaltak alapján a fenti munkák elvégzéséhez a Vagyonkezelő Szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulása szükséges. A Rendelet 43/A. § (3) bekezdése szerint a bérbeszámítás mértéke a mindenkor fizetendő bérleti díj 50%-áig terjedhet.

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 43/A. § (2a) és (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel a 29519/0/A/23 helyrajzi számú, természetben Budapest VI. kerület, Rózsa u. 44. szám alatti, 37 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy

1. a bérbeadóra tartozó alábbi épületgépészetet érintő felújítási munkák a MAJÓ-TETŐ Kft. (adószám: 24819651-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-184068, székhely: 1065 Budapest, Weiner Leó u. 17.), mint bérlő által 524.500,-Ft+Áfa összeg ellenében elvégzésre kerüljenek:
  - Mosdó és WC csésze kiépítése víz- és lefolyóvezetékekkel, oldalfallal és aljzat bejavítással.
  - Sitt-törmelék elszállítása a kijelölt lerakóhelyre, a felújítás kapcsán.
2. a számlával igazolt munkálatok bérbeszámítással megtérítésre kerüljenek bérlő részére a mindenkor fizetendő bérleti díj legfeljebb 50%-ában történő jóváírással;

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság felkéri a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t a bérlővel a megállapodás megkötésére. A felújítási munkálatok elvégzésének határideje a megállapodás aláírásától számított 90 nap és a munkálatok elvégzésére kizárólag a megállapodásban rögzített feltételek betartása mellett kerülhet sor.

Felelős: polgármester a bérbeadói nyilatkozat kiadásáért, Határidő: 30 nap

Felelős: a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója  
a megállapodás megkötéséért

Határidő: a bérbeadói nyilatkozat kiadását követő 45 nap/folyamatos

Budapest, 2026. február 11.

**Győrffy Máté**  
alpolgármester



A határozati javaslat elfogadásához „egyszerű szavazattöbbség” szükséges.

#### Mellékletek:

- Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. TV/697-1/2026 iktatószámú javaslata

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály  
Zsiga Gábor ügyintéző  
Virágh Zoltán főosztályvezető

Költségvetési szempontból látta: Romhányi Ildikó főosztályvezető

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