

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. szeptember 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,  
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Nagy Andrea mb. helyiséggazdálkodási irodavezető  
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.  
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.  
Melléklet: bérbeszámítási kérelem és költségterv

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület 36007/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület Orczy út 27. szám alatt található 73 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** (tulajdoni lapon: üzlet)

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 46 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú – 2 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiséget a **Dinamy Hungary Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 30. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-069652; adószám: 10417816-2-42; képviseli: Soós Edit) az 2013. június 28. napján kelt bérleti szerződés alapján bérli, **élelmiszerüzlet (szeszárosítással) céljára**. A bérletnek 2022. augusztus 31. napjáig tartozása nem mutatkozik, jelenlegi bérleti díj előírása nettó 118.465,-Ft + ÁFA / hó.

A **Dinamy Hungary Kft.** képviseletében **Soós Edit** 2021. április 30 napjától többször jelezte, hogy Budapest VIII. kerület Orczy út 27. sz. Társasház közös képviselő által megbízott villanyszerelője észlelte, hogy a ház kapualjában lévő szakaszoló főbiztosíték valamint annak bekötő vezetékei szétégték, előregedtek és ezért az üzlethelyiségben is érezhető világításvibráció.

A probléma azonnali megoldást igényelt az üzlethelyiség részéről is, hogy ne égjen le a teljes vezeték és ezáltal ne maradjon áram nélkül az üzlet.

A veszélyhelyzeti elhárítás (főkapcsoló égés miatti cseréje) költsége 40.000,- Ft volt, melyre a **Dinamy Hungary Kft.** képviseletében **Soós Edit** a megküldött leveleiben több ízben bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott dokumentáció alapján a veszélyhelyzeti elhárítás (főkapcsoló égés miatti cseréje) 40.000,- Ft összegű költségének - mint bérbeadóra tartozó munka - elszámolására tett javaslatot.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérbeadót terhelő 40.000,- Ft összegű költség bérleti díjba történő beszámításához a **Dinamy Hungary Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 30. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-069652; adószám: 10417816-2-42; képviseli: Soós Edit) részére.

Vh

## II. A betérjesztés indoka

A bérbeszámításhoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozat javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, 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 díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 34. pontja értelmében valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:49. § alapján a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

Ptk. 6:335. § (1) A dolog fenntartásával járó kisebb költségeket a bérlő, a többi költséget és a dologgal kapcsolatos terheket a bérbeadó viseli.

(2) A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a dolgot károsodás veszélye fenyegeti vagy a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.

(3) A bérbeadó jogosult arra, hogy az őt terhelő munkákat elvégezze, és a dolgot fenyegető károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye.

(4) A bérlő a bérbeadót terhelő munkálatokat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha azokat a bérbeadó nem végzi el.

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

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022. (IX.14.) számú határozata a

**a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Orczy út 27. szám alatt található 73 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a Dinamy-Hungary Kft. (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 30. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-069652; adószám:**

10417816-2-42; képviseli: Soós Edit) által előre megfizetett, de a bérbeadóra tartozó veszélyelhárítási munkák költségének bérleti díjba történő beszámításához 40.000,- Ft összegben, amennyiben:

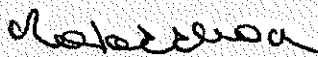
- a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- a bérlő a bérleményben elvégzett munka összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez,
- a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2022. szeptember 21.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. augusztus 8.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA MB. HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI IRODAVEZETŐ

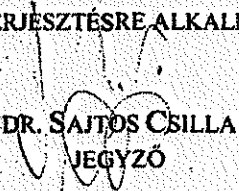
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

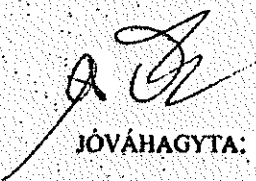
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEJYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



**dr. Görcsös Mónika**

---

**Feladó:** Soos Edi  
**Küldve:** péntek 2021. április 30 12:33  
**Címzett:** Helyiségbérbeadás  
**Tárgy:** vészhelyzeti villanyszerelés ORCZY ÚT 27. Dynamy Hungary KFT.  
**Mellékletek:** 178919458\_297603218663163\_7037790938546749477\_n.jpg

Tisztelt Irodavezető!

Vészhelyzeti villanyszerelést igényel az Önöktől bérelt üzlethelyiségünk. (Orczy út 27. Dynamy Hungary Kft.)

A Villanyszerelő Úr Gondos Judit közös képviselő villanyszerelési munkákkal megbízott kollégája) észlelte, hogy a ház kapualjában lévő szakaszoló főbiztosíték, valamint annak bekötő vezetékei szétégték, előregedtek, és üzlethelyiségben is érezhető világításvibráció. Azonnali szerelést igényel, hogy ne égjen le a teljes vezeték, és ne maradjon áram nélkül az üzlet.

A szerelés ára: 40000Ft

Mellékletben küldöm a hibás alkatrész képét.

Kérem tájékoztassanak, hogy ezt a költséget milyen módon téríti meg számunkra hivataluk.

Köszönettel:

Soos Edit  
Dynamy Hungary Kft.  
Ügyvezető

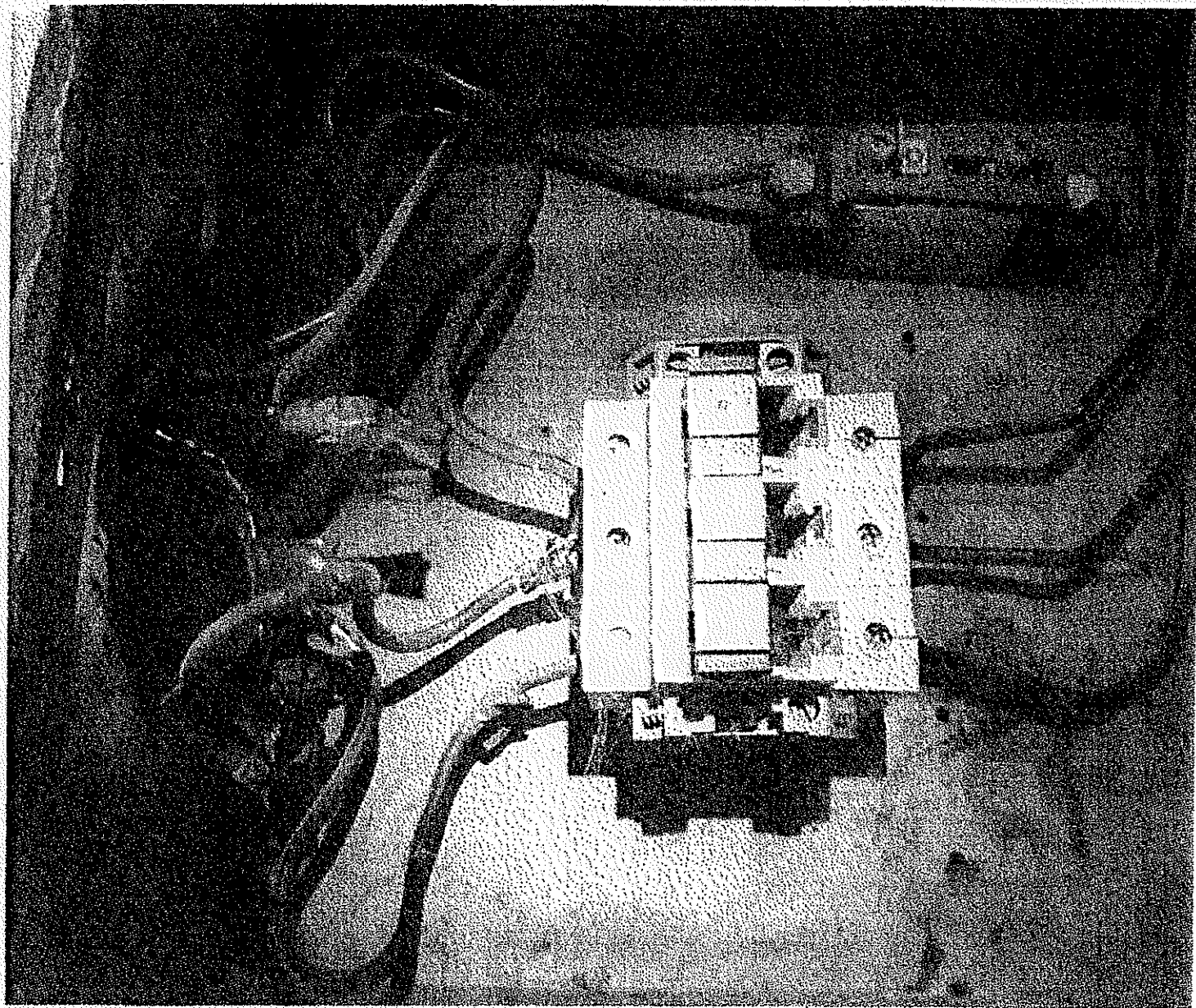
---

Information from ESET Mail Security, version of virus signature database 23112 (20210410)

---

The message was checked by ESET Mail Security.  
<http://www.eset.com>

Vh



Vh

