

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. november 2-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának utólagos csökkentésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea helyiséggazdálkodási irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv
3. számú melléklet: munkalap

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, Dankó utca 7. szám alatti 35300 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség**, melynek bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján nyitható acélrács van.

A helyiség bérlője a 2020. június 19. – 2022. szeptember 13. közötti időszakban a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46.; adószám: 18270655-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) volt.

A helyiség a bérlő részére az alábbi állapotban került átadásra:

Az áram- és vízszolgáltatás működött. A zuhanyzóban vízóra volt, a kézmosó helye látszott. Gázvezeték, illetve fűtés nélküli volt a bérlemény, az előtérben és a közlekedőben a beton aljzatra a PVC burkolatot nem ragasztották le, az utcai helyiségben a parketta korhadt. A körítő falakon 0,5-1,0 m magasságig falnedvesség, vizesedés, a mennyezeten repedések látszódtak. A felületképzések leromlott, felújítandó állapotban voltak. Egyéb rendelkezés / megállapodás a felújítással kapcsolatban a felek között akkor nem született.

Sebián-Petrovszki László pártigazgató 2022. április 7. napján érkezett bejelentésében jelezte, hogy az irodahelyiség 2021. decemberétől használhatatlanná vált. Az aljzat, parketta felpúposodott, amely nagysága, mértéke folyamatosan nőtt, így a helyiséget 2022. január 01. napja óta semminemű tevékenységre (tagi-elnökségi ülések, érdeklődő, támogató fogadás stb.) nem tudták használni, ettől az időponttól raktárként üzemelt. Kérelmükben jelezték, hogy a helyiség bérleti díjának kompenzálását kérik a helyiség használhatatlanságára tekintettel.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának munkatársai 2022. március 17. napján készített helyszíni bérlemény-ellenőrzés során megállapították a használhatatlanság – és a tulajdonos által történő helyreállítás szükségességének – tényét és jelezték, hogy vizesedés áll fenn, ezért az aljzatot bontani és szigetelni kell. A munkálatok elvégzése csak kiürített állapotban lehetséges. A helyiség helyreállítására az ÉPKAR Zrt. 2022. március 25. napján adott ajánlatot, a munkálatok elvégzését a megrendeléstől számítva 2022. április 30. napjáig vállalta. Az árajánlat alapján a munkálatok megrendelése megtörtént 2022. március 28. napján, de az elvégzésére a lentiek miatt csak később került sor.

A munkálatok elvégzéséhez kértük a helyiség üresítését, de a bérlővel, illetve a szervezet tagjaival többször történt egyeztetés, amelyekben arról tájékoztatták munkatársainkat, hogy arra az egyeztetések időpontjában nincs lehetőség, mert a berendezéseket nem tudják hova tenni. Egyeztetéseink alkalmával jeleztük, hogy a bérleti díj kompenzálására a bejelentéstől a munkálatok elvégzéséig, a helyiség ismételt használhatóságáig van

lehetőség. Tekintettel arra, hogy a helyiséget nem tudják a helyreállítási munkák elvégzése érdekében rendelkezésre bocsátani, a bérleti díj kompenzálására, csak utólagosan, a munkálatok elvégzési idejének ismeretében, a helyiség használhatóvá tételének időtartamára van lehetőség.

A Dankó utca 7. szám alatti 35300 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű bérleményre vonatkozó bérleti szerződés megszüntetését kérték (mert egy másik helyiségre 2022- augusztus 24. napján bérleti szerződést kötöttek), a bérlemény kiürítésére ezt követően került sor, a birtokbaadás 2022. szeptember 13. napján történt meg.

Az új helyiség bérleti szerződésének megkötésekor jelezték igényüket a Dankó u. 7. szám alatti bérleményre vonatkozó utólagos kompenzációra.

A Demokratikus Koalíció bérleti díja a **Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7.** szám alatti 35300 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti díja 72.252,- Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 91.760,- Ft/hó volt, míg a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 28.** szám alatti, 34926/0/A/5 hrsz.-ú helyiség **bérleti díja 96.950,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 123.127 Ft. Hátralékot 2022. október 31. napjáig egyik helyiség vonatkozásában sem tartunk nyilván.

A birtokbavételt követően intézkedtünk a helyiség padozatának helyreállítására vonatkozó munkavégzés elvégzéséről. A 3. számú mellékletként csatolt munkalap alapján a munkavégzés a 2022. szeptember 27. napja és 2022. október 12. napja közötti 16 napos időszakban történt meg.

Álláspontunk szerint a helyreállításra a bérlő helyiségben töltött ideje alatt nem Társaságunk hibájából nem került sor (mivel a bérlő nem tette lehetővé a munkálatok elvégzését), így a bérleti díj utólagos csökkentéséhez történő hozzájárulás megadása az alábbiak szerint van lehetőség:

- 1) 72.252,- Ft/hó + ÁFA azaz bruttó 91.760,- Ft összegű (átlagosan 30 napra vonatkozó) bérleti díjból a munkavégzés 16 napjára **38.534,- Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 48.938,- Ft, vagy
- 2) a meghibásodás rögzítésétől, 2022. március 17. napja és a kérelem beérkezésétől számított 16 napos (a munkavégzés ideje) időtartamra, összesen 37 napos időtartamra **89.448,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 113.599,- Ft erejéig.

A bérleti díj utólagos csökkentésére vonatkozó bizottsági hozzájárulás megadása esetén, a Demokratikus Koalíció által jelenleg bérelt Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti, 34926/0/A/5 hrsz.-ú helyiség bérleti díjába történő beszámítás útján kerül sor.

II. A betérjesztés indoka

A bérbeadóra tartozó munkák költségének utólagos csökkentéséhez bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti díj kompenzálásáról szóló döntés meghozatala. A bérlői kérelem elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi, vagy 2022. és 2023. évi bérleti díj bevételeit, az önkormányzat bevétel kiesése nettó 38.534,- Ft + ÁFA vagy 89.448,- Ft + ÁFA.

A beszámítás pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezet az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 6/2022. (II. 24.) önkormányzati rendeletben, 21105 – helyiségek bérbeszámítása címen rendelkezésre áll.

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 bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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.

A Ptk. 6:335. §-ában foglaltak alapján:

„(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.”

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 Bizottság/2022. (XI.02.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának utólagos csökkentésével kapcsolatos döntés meghozataláról

I.

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7. szám alatti 35300 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46.; adószám: 18270655-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) által korábban bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának utólagos csökkentéséhez 89.448,- Ft + ÁFA összegben, amely összeggel a bérlő által jelenleg bérelt helyiség 2022. december és 2023. január havi bérleti díja kerül beszámításra két egyenlő részletben.**
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a számlakorrekció elvégzésére és a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46.; adószám: 18270655-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) kérelmező tájékoztatására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

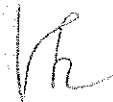
Határidő: 1.) pont esetében: 2022. november 2.

2.) pont esetében: 2022. november 30.

II.

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7. szám alatti 35300 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46.; adószám: 18270655-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) által korábban bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának utólagos csökkentéséhez 38.534,- Ft + ÁFA összegben, amely összeggel a bérlő által jelenleg bérelt helyiség 2022. december havi bérleti díja kerül csökkentésre.**



- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a számlakorrekció elvégzésére és a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46.; adószám: 18270655-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) kérelmező tájékoztatására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. november 2.

2.) pont esetében: 2022. november 30.

III.

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7. szám alatti 35300 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46.; adószám: 18270655-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) által korábban bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának utólagos csökkentéséhez.**
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46.; adószám: 18270655-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) kérelmezőnek az 1.) pont szerinti döntésről történő tájékoztatására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. november 2.

2.) pont esetében: 2022. november 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2022. október 26.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

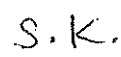
ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SÁJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

dr. Guth Csongor irodavezető részére

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Tisztelt Irodavezető Úr!

A Demokratikus Koalíció Józsefvárosi szervezete által, Önöktől bérelt irodahelység, (1086 Budapest, Dankó utca 7.) 2021. decemberétől használhatatlanná vált. Az aljzat, parketta felpúposodott, mely nagysága, mértéke folyamatosan nő.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. műszaki emberei által 2022. március 17. napján készített helyszíni ellenőrzési jegyzőkönyvben megállapították a használhatatlanság tényét, mivel vizesedés áll fenn, ezért az aljzatot bontani, szigetelni kell.

A vizesedés és annak folyamódványa nem a használatból ered, ezért kijelentjük, hogy nem mi okoztuk, illetve nem a mi hibánkból keletkezett.

Ezen oknál fogva a helységet 2022. január 01. napja óta semminemű tevékenységre (tagi-elnökségi ülések, érdeklődő, támogató fogadás stb.) nem tudtuk használni.

A fentiekre hivatkozva fordulunk Ön/Önök felé kérésünkkel, hogy részünkre bérleti díjsökkentést, illetve fizetés kötelezettség felfüggesztését, – a helyreállítás, újra használatba vétel időpontjáig -alkalmazni szíveskedjen.

Pozitív elbírálását előre is köszönve!

Budapest, 2022. április 7.

Üdvözlettel:


Sebán-Petrovski László

Pártigazgató

Vh 5

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe): Dankó u. 7 Fsz. UCH

Helyrajzi szám: 35300/1/0

Bérlemény típusa: Helyiség

Az ingatlanhasználó neve: Demokratikus Koalíció

Dátum: 2022.03.17

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm): 42.00

Szerződés szerinti komfortfokozat: Nem besorolható

Ellenőrzött komfortfokozat: nem besorolt

Egész szobák száma (összesen): Nincs egész szoba

Félszobák száma (összesen): Nincs félszoba

Fűtés módja: elektromos

Bérlemény műszaki állapota: közepes

Berendezési tárgyak az ingatlanban: Nincsenek

Funkció: -

Elhelyezkedés: UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: aljzat felpúposodott

Vh 7

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

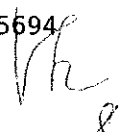
A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

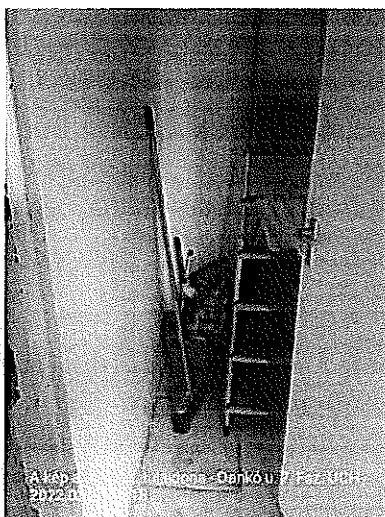
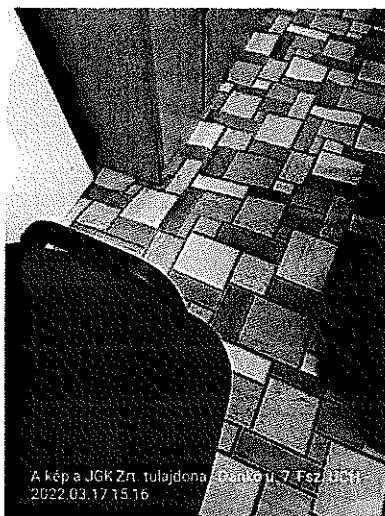
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901546875	18787	Nincs kép
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	612106	12	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

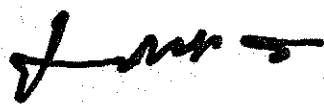
Egyéb megjegyzések: Az iroda aljzabeton és burkolat javításáról irodán intézkedik, a munkálatokidelye alatt az iroda nem használható (kb. két hét.)

Az ingatlanhasználó adatai:

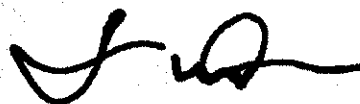
Név:	Demokratikus Koalíció
Értesítési címe:	Budapest Teréz körút 46.
E-mail címe:	partigazgato@dkp.hu
Telefonszáma:	

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

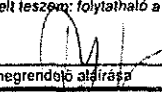
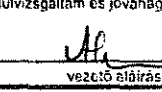
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Jurkovics István



...

 ÉPKAR ZRT. Józsefvárosi Karbantartási Divízió 1059 Budapest, Kálvária u. 22 Tel.: 06-1/210-3417		MUNKALAP HIBAELEHÁRÍTÁS		Sorozatszám: 039293	
Bejelentő neve: Turkóvics István		Elvégzendő munka helye: Dorokó em. ajtó egyéb helység: UCH 10b.		A hiba leírása, a munkára vonatkozó elvégzés: felújított burkolat és alagsáraton lámpák, alagsáraton, műtálcák, hidegpadló burkolat idő vezető	
Anyag			Anyag		
	magnevezése	egység	mennyiség	magnevezése	mennyiség
1	beton zsaluzás	kg	2225	2225kg alagsárat	4
2	forduló	kg	400	400kg alagsárat	2
3	betonszagantó	kg	170	170kg belső festék	4
4	luga	kg	10		
5	szagkezelő	kg	1		
6	szalag	m ²	1		
7	V.B. hőszigetelés	m ²	25		
8	me. fólia	m ²	27		
9	nyílászáró zárak	db	30		
10	hidegpadló	kg	5		
11	alagsárat kiigazítás	kg	50		
12	műtálcák	kg	2		
13	10cm-es lapozóalátétek	kg	25		
14	falpótlák, fólia	kg	10		
15	beton alapozás	m ²	20		
Megjegyzés:					
Munkaidő ráfordítás:					
fő	beosztás (szakma)	idő (lő)		idő (ig)	
3 fő	kéményes	év, hó, nap	óra	perc	perc
		2022.09.27			2022.10.11
Műveletek leírása:					
-burkolat szétmozdítás -nyílászáró elmozdítás 6m ² -földmunkák betöltés 5,25m ³ -betonszagantó szerelés 7kg -földszintes aszfalt 25m ² -csemmentés 2m utca-ban 25m ² -falpótlák, hidegpadló, pinafa szerelés 25m ² -hidegpadló szerelés 25m ² -alagsárat kiigazítás 25m ² -padlóburkolat 25m ² -falpótlák szerelés 13,05m ² -műtálcák 30,1m ² -festék keverés 9,5m ² -festék 9,5m ² -me. alagsárat, festék 9,5m ² -kőzet, kőzet szerelés 20m ² -kőzet szerelés -elválasztó fólia szerelés 25m ² -alagsárat szerelés, alagsárat szerelés 25m ² -beton alapozás 20m ²					
Nyilatkozat: munka elvégzve / folyamatos munka					
További járulékos munkaszükséglet jelzése					
A munka elvégzését igazolom (az alábbi észrevételek teszem: folytatható a háttérben)  megrendelő aláírása			A munkalap adatait felülvizsgáltam és jóváhagyom:  vezető aláírása		