

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

10.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. április 5-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti szám alatti
üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés
meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21.** szám alatti, 35277/0/A/10 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2020. szeptember 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége 7.620,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 30 db ingatlanrész található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú: 1 db lakás, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának műszaki véleménye szerint a helyiség található galéria statikai terhelhetőségi vizsgálat nélkül nem használható. A kérelmező nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a helyiségben található galéria vonatkozásában – saját költségén – statikai terhelhetőségi szakvéleményt készített, tekintettel arra, hogy a galériát használni kívánja.

Kovács Tamás egyéni vállalkozó (székhely: 1071 Budapest, Dembinszky utca 52. 1 em. 24. ajtó.; nyilvántartási szám: 50212749; adószám: 67424320-1-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségekre, **iroda, webáruház átvevőpont** tevékenység céljára. A kérelmező **15.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben tett bérleti díj ajánlatot.

A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díj- övezet	Alapdíj	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kat.	Méret kat. szorzó	Műszaki állapot	Műszaki áll. szorzó	Bérleti díj
2	2000	UCH	1,2	20	Kicsi	1,1	Átlagos	1	52.000 Ft

Az értéktérkép szerint a tárgyi helyiség forgalmi értéke 25 M Ft alatti.

Vh

Tekintettel arra, hogy a helyiség több mint 2 éve üresen áll, és a bejárata a Koszorú utca felőli részén van az épületnek, ezért javasoljuk a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő összegű bérleti díjon történő bérbeadását.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A fent leírtak alapján **javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Tavaszmező u. 19-21. szám** alatti, 35277/0/A/10 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához iroda, webáruház átvevőpont** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – **Kovács Tamás egyéni vállalkozó** (székhely: 1071 Budapest, Dembinszky utca 52. 1 em. 24. ajtó; nyilvántartási szám: 50212749; adószám: 67424320-1-42) részére **26.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének valamint vízóra felszerelésének kötelezettségével.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelen előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem azon felül költségvetési többletbevételt is eredményezne.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3.1.15.1. alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,

- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A 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 Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának 3. pontja állapítja meg a számított havi bérleti díj-kalkuláció szabályait.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mőtv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (IV.05.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti, 35277/0/A/10 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához iroda, webáruház átvevőpont tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan - Kovács Tamás egyéni vállalkozó (székhely: 1071 Budapest, Dembinszky utca 52. 1 em. 24.; nyilvántartási szám: 50212749; adószám: 67424320-1-42) részére 15.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási**



díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti, 35277/0/A/10 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához iroda, webáruház átvevőpont** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan - **Kovács Tamás egyéni vállalkozó** (székhely: 1071 Budapest, Dembinszky utca 52. 1 em. 24. ajtó; nyilvántartási szám: 50212749; adószám: 67424320-1-42) részére **26.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-2. pont esetében 2023. április 5., a 3. pont esetében 2023. május 31.

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

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

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2023. március 29.



Dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHÁGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Tavaszmező u. 19-21 Fsz. IR/9
Helyrajzi szám:	35277/A/10
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.03.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	20.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	iroda
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eldőtér	1		
wc	1		
galéria	1		
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleményben egy jó állapotú fém ajtón keresztül lehet bejutni a koszorú utcáról. A betonaljzat linóleummal fedett, cseréje időszerű. A falak alsó részén vízesedés található, ami miatt a vakolat dohos, több helyen lepergett. A fa szerkezetű galériára fa lépcső vezet fel, a lépcső és a galéria állapota megfelelő. A mennyezeten beázás vízesedés nem látható. Elektromos áram, és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db 40l. villanybojler, 1db kézmosó csappal, 1db komplett wc, 1db épített zuhanyzó,

Vh

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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:

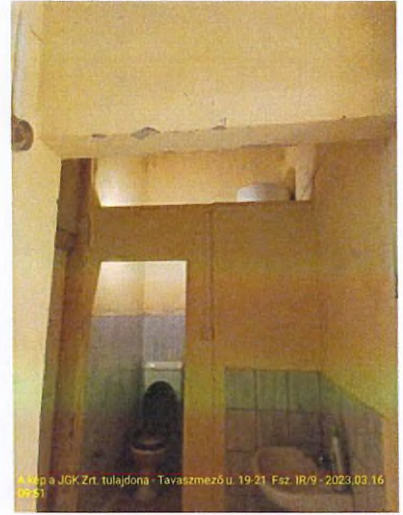
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Lom nem található a bérleményben.

Vh
7

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

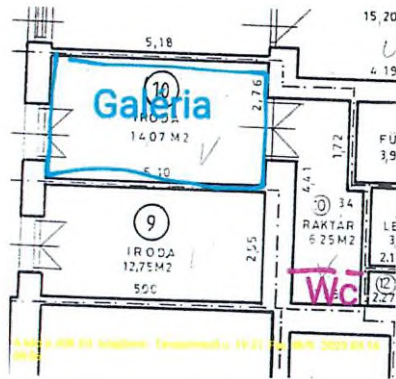


Vh



Vh

9



Vh

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901182480	10357	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	147262415	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

Vh

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe: Nincs

Telefonszáma:

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Bandor Beáta

