

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

2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. május 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. számú 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti 35684/2/A/20 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2022. szeptember 15. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 23 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 3.200.-Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A **PORT FM Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 41. üzleth. 5. ajtó., cégjegyzékszám: 01-09-664738, adószám: 12307184-1-42, képviselője: Pap Dénes ügyvezető) 2022. november 29. napján benyújtott, és 2023. május 3. napján megerősített bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiségben található, a korábbi bérlők által a helyiségben hagyott szolárium berendezések miatt több egyeztetésre került sor. Kérelmező a helyiséget **szolárium szalon céljára** kívánja bérbe venni. Kérelmező **70.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj** megfizetésére **tett ajánlatot.**

A 2023. március 24. napján készített bérleményellenőrzésről készült jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségben 1 db álló és 1 db fekvő szolárium van. A kérelmezőnek erről már volt tudomása. A 2023. május 3. napján megerősített kérelmében leírta, hogy a benne lévő berendezési tárgyakkal együtt szeretné bérbe venni a helyiséget. A berendezésekre vonatkozóan a felülvizsgálatra, karbantartásra, pótlására vonatkozóan a kötelezettséget a bérlőre javasolt áthárítani, amely kötelezettség a bérleti szerződésben kerül rögzítésre.

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

Díjővezet	Alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Bérleti díj
2	2.000	UCH	1,2	20	Kicsi	1,1	4	jó	1,2	60.000 Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti 35684/2/A/20 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PORT FM Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 41. üzleth. 5. ajtó., cégjegyzékszám: 01-09-664738, adószám: 12307184-1-42, képviselője: Pap Dénes

ÉRKEZETT

2023 MÁJ 17.

14²⁰

Vh

1

ügyvezető) részére **szolárium szalon céljára** – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – az általa ajánlott **70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról), 3.1.3.13. (bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a szerződéskötési díj mérsékléséről vagy elengedéséről), 3.1.3.20. (a átalakításhoz, bővítéshez, korszerűsítéshez hozzájárulás megadásáról a bérlő által elvégzett használatra alkalmassá tételről szóló megállapodáshoz, továbbá helyiség bővítéséhez), 3.1.3.21. (az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról) és 3.1.15.1. (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) alpontjaiban foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a 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 Rendelet 14. § (2) bekezdése 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 1. pontja értelmében a Kt. határozat 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 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 határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (V.24.) számú határozata

Vh

2

**a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérbeadásáról**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti 35684/2/A/20 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PORT FM Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 41. üzleth. 5. ajtó., cégjegyzékszám: 01-09-664738, adószám: 12307184-1-42, képviselője: Pap Dénes ügyvezető) részére szolárium szalon céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – az általa ajánlott – 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti 35684/2/A/20 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben található 1 db álló és 1 db fekvő szolárium felülvizsgálatára, karbantartására, pótlására vonatkozóan a kötelezettséget a bérlőnek kell viselnie megtérítési és bérleti díj fizetési kötelezettség nélkül, amely kötelezettség a bérleti szerződésben kerül rögzítésre.**
3. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-2. pont esetében: 2023. május 24.; 3. pont esetében: 2023. július 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. május 16.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

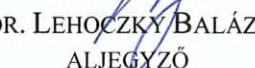
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS

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):	Futó u. 29/a as. 1.
Helyrajzi szám:	35684/2/A/20
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.03.24
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi 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:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
üzlettér	1		
vizesblokk	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, amely biztonsági ráccsal ellátott. A padlózat az üzlettérben járólappal burkolt, repedés nem látható. A fürdőszoba pvc padlóval fedett, jó állapotú. A falak tisztasági festést igényelnek, a bejáratnál jobb oldalon a fal alsó része egy kisebb területen salétromos, illetve a vizesblokkban a WC-nél lévő falon is salétromosodás jelei láthatóak. A mennyezeten hajszálrepedés, vizesedés nincs. A bérleményben nincs fűtés. Az üzlethelyiség bútorozott, illetve 2 db kamera van felszerelve. Áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db 10l Hajdú villanybojler, 2 db kézmosó csapteleppel, 1 db zuhanyzó csapteleppel, 1 db komplett wc, 1 hűtő GS Ferrari típusú elektromos hűsugárzó, 1 db álló szolárium, 1db fekvő szolárium.

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

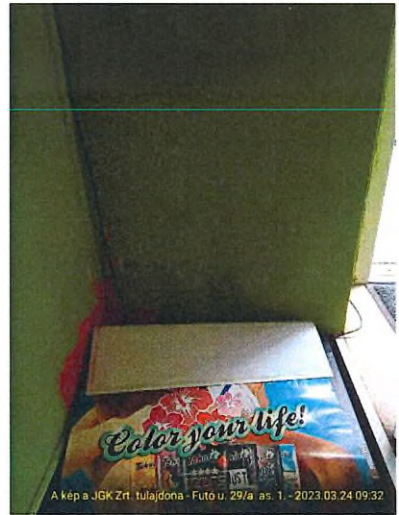
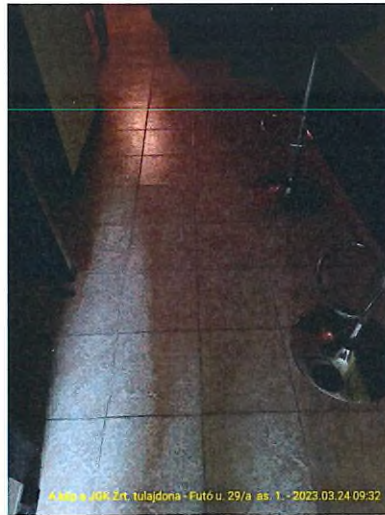
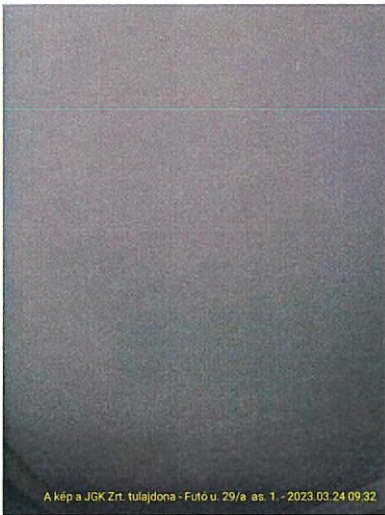
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben kb. 4-6 m³ lom található.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Vh





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:35



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:36



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:36



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:36



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:37



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:38



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:40





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.24 09:40



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Futó u. 29/a. as. 1. - 2023.03.27 08:38

Vh

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902759586	1487	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	14389926	6	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kiadott kulcsok nyitották a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Gulyás István