

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

3,

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, József u. 11. 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.

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, József u. 11. szám alatti, 35222/0/A/29 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2018. november 20. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége 4.700,- Ft/hó.**

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 32 db ingatlanrész található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú 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 helyiségben található galéria statikai terhelhetőségi vizsgálat nélkül nem használható. Tekintettel arra, hogy a galériára vonatkozóan nincs statikai szakvélemény, ezért a galéria a bérlő költségén elbontandó, illetve amennyiben a galériát használni kívánja, úgy javasoljuk a statikai terhelhetőségi szakvéleményt elkészítésének és költségének viselését a bérlőre terhelni.

Tóth Attila József egyéni vállalkozó (székhely: 1022 Budapest, Fillér u. 66. 2. em. 9. ajtó.; nyilvántartási szám: 8952401; adószám: 64100438-2-41) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, **optikai üzlet** céljára. A kérelmező **25.000,- 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 Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki áll. szorzó	Bérleti díj
3	1.500	UCH	1,2	16 m ²	Kicsi	1,1	4	1,2	36.000 Ft

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

ÉRKEZETT
2023 MÁJ 17, 14:20

Vh

Tekintettel arra, hogy a helyiség több mint 2 éve üresen áll, ezért javasoljuk a számított bérleti díj 70 %-ának megfelelő összegű bérleti díjon történő bérbeadását a kérelmező ajánlatának megfelelően.

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 Budapest VIII. kerület, József u. 11.** szám alatti, 35222/0/A/29 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához optikai üzlet céljára** – határozatlan időtartamra szólóan – **Tóth Attila József egyéni vállalkozó** kérelmező részére **25.000,- 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.

Javasoljuk továbbá, hogy a tárgyi helyiségben található galéria elbontására, vagy a terhelési statikai szakvélemény elkészítése a bérlő kötelezettségi körébe kerüljön átterhelésre attól függően, hogy a galériát kívánja-e használni, vagy sem.

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

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz 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.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit 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 óvadékokot 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 bérbeadási 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: 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 helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, József u. 11. szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 11. szám alatti, 35222/0/A/29 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához optikai üzlet céljára – határozatlan időtartamra szólóan – Tóth Attila József egyéni vállalkozó (székhely: 1022 Budapest, Filler u. 66. 2. em. 9. ajtó.; nyilvántartási szám: 8952401; adószám: 64100438-2-41) részére 25.000,- 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.) az 1.) pontban írott helyiségben található galéria tekintetében a bérlő kötelezettsége a használatba vételt megelőzően a terhelési szakvélemény készítése és a szakvéleményben foglaltak szerinti munkálatok elvégzése, amennyiben a bérlő azt használni kívánja, vagy a galéria elbontása, a szakvélemény elkészítésével és a szükséges munkálatok elvégzésével kapcsolatban felmerülő költségének megtérítési igénye nélkül.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2.) pont esetében: 2023. május 24., a 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: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

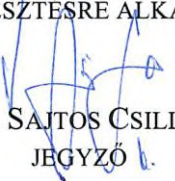
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
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):	József u. 11 Fsz. UZ/8
Helyrajzi szám:	35222/A/29
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):	16.00
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:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

Vh

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
üzlethelyiség	1		
előtér	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleményt a József utcáról egy jó állapotú fém ajtón keresztül lehet megközelíteni. A bérlemény aljzata járólappal burkolt, rongálás, nagyobb kopás nem látszik rajta. A falazat megfelelő állapotú, egy helyen enyhe beázás és tapéta leválás látható. A mennyezetben beázás, vizesedés nincs. A bérlemény üzlethelyiség feletti része teljesen galériázott. A felvezető lépcső stabil, de keskeny. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A bérlemény fűtését légkondicionáló biztosítja.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db Junior 100l. villanybojler, 1db kézmosó csappal, 1db komplett wc, 1db légkondicionáló

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

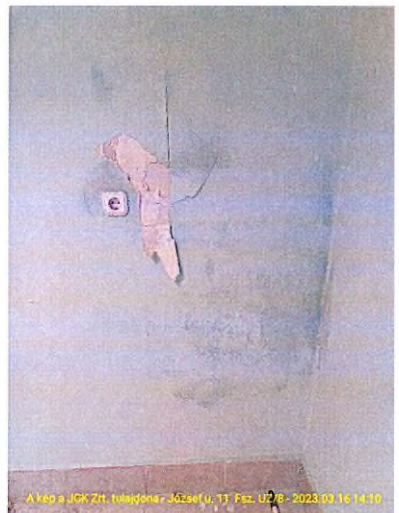
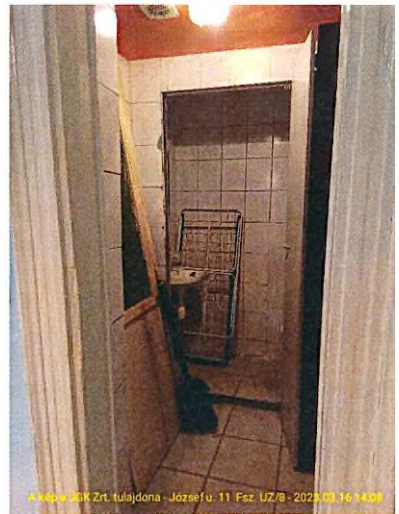
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

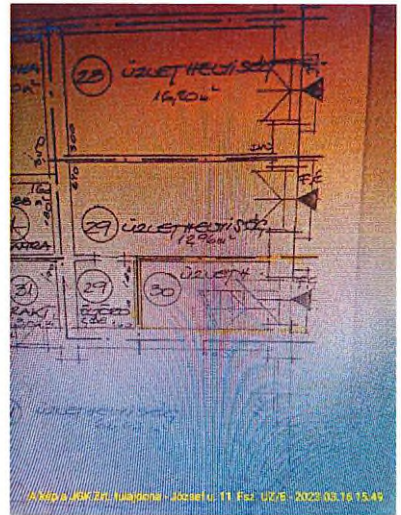
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény galériáján kb. 8-9 m³ lom található.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







Vh



Vh

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901709270	10078	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	929189	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

Vh

11

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Mosonyi Adrienn