

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

7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. május 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas utca 2/b. 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: Állapotfelméleti 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, Vas utca 2/b. szám alatti 36437/9/A/3 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.

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. A fenti helyiség 2022. január 6. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat – vízóra nélküli – közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.040,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III. területre esik, bérbeadása nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Hendrick Janey Leah egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Koszorú utca 19-21. FS. 8/A; nyilvántartási szám: 56406313; adószám: 57753577-1-42) 2023. március 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre iroda (film és videógyártás utómunkálatai), divattervezés (bemutatóterem) tevékenység céljára. A kérelmező 38.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

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

Díjösszeg	Alapdíj	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kat.	Méret kat. szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki áll. szorzó	Bérleti díj
3	1500	UCH	1,2	20	Kicsi	1,1	4	Jó	1,2	45.000 Ft

A helyiség a Palotanegyedben található, jó műszaki állapotú, és 2022. évben került vissza az Önkormányzat birtokába, ezért nem javasoljuk a bérlő által ajánlott, alacsonyabb bérleti díjon történő bérbeadást.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vas utca 2/b. szám alatti 36437/9/A/3 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti **nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Hendrick Janey Leah egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Koszorú utca 19-21. FS. 8/A; nyilvántartási szám: 56406313; adószám: 57753577-1-42) részére **iroda**, divattervezés tevékenység céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a számított **45.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási 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 bevételeit.

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 bérbeadási 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 (a továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a 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 Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (V.10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Vas utca 2/b. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról



2

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Vas utca 2/b. szám alatti 36437/9/A/3 hrsz-ú, tulajdoni lapon 20m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Hendrick Janey Leah egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Koszorú utca 19-21. FS. 8/A; nyilvántartási szám: 56406313; adószám: 57753577-1-42) részére iroda, divattervezés tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, az általa ajánlott 38.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Vas utca 2/b. szám alatti 36437/9/A/3 hrsz-ú, tulajdoni lapon 20m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Hendrick Janey Leah egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Koszorú utca 19-21. FS. 8/A; nyilvántartási szám: 56406313; adószám: 57753577-1-42) részére iroda, divattervezés tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított 45.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
3. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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 bérelő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.**


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2. pont esetében: 2023. május 10., 3. pont esetében: 2023. június 30.

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 3.


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. SAJTOS 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 képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Vas u. 2/b Fsz. RA/3
Helyrajzi szám:	36437/9/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.04.03
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:	házközponti
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)
eladótér	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a vas utcáról nyílik, egy jó állapotú fém ajtón keresztül. A bérleményben egy kopott, csiszolást és lakkozást igénylő parketta található. A falak állapota jó, egy tisztasági festésen kívül, mást nem szükséges. Vizesedésnek sem a mennyezeten sem a falakon nincs nyoma. A bérlemény állapota megfelelő. Elektromos áram és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A helyiség fűtését egy jelenleg is üzemelő radiátor biztosítja. A bérlemény riasztóval ellátott, tesztelni nem tudtuk. A bérleményben a gázszolgáltatás ki van építve, de gázóra nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db radiátor, 1db kézmosó csappal, 1db komplett wc,

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 nincs a bérleményben.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

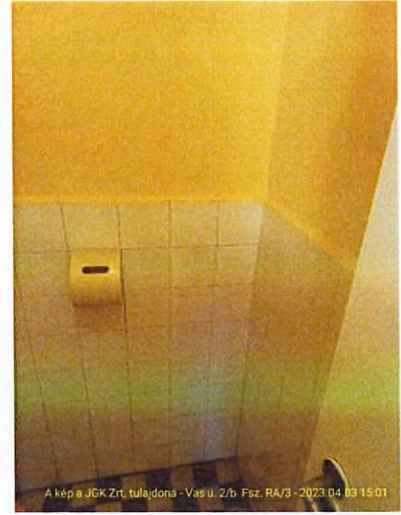




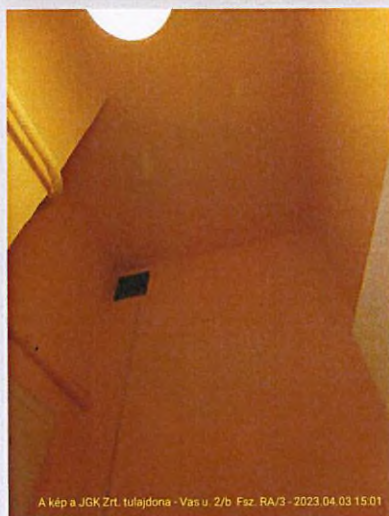
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:00



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:01



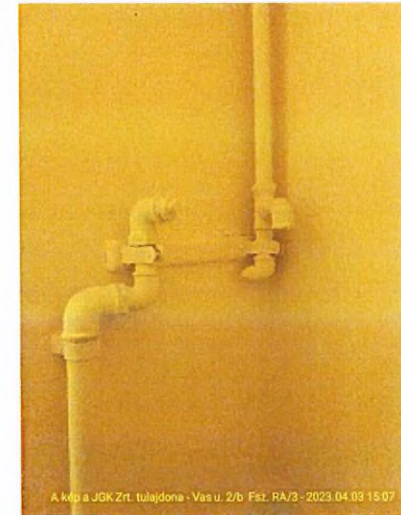
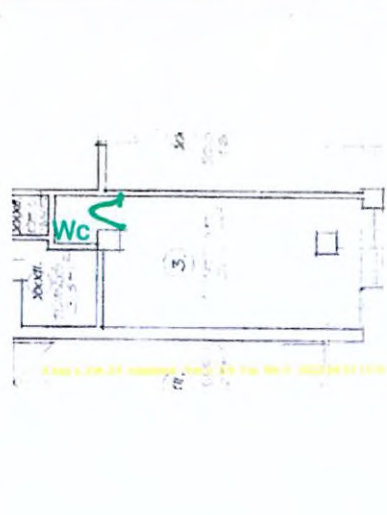
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Vas u. 2/b. Fsz. RA/3 - 2023.04.03 15:07

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901537877	13284	
GÁZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	Nem megállapítható	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma: Nincs

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Bandor Beáta