

U10/2-21/2023

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

4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 28-i ülésére

Tárgy: Javaslata Budapest VIII. kerület, Baross u. 123. szám alatti helyiség bérbeadás céljából történő kijelölésével kapcsolatos döntés meghozatalára

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 JÜN 22	Szám: 02/145 - 5/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény: EA

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 123. szám alatti, 35917/0/A/15 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű, udvari bejárattal, pinceszintű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely 2013. október 25. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, és jelenleg sincs bérbe adva, ugyanakkor a 2023. március havi bérleményellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a helyiségben a Társasház közös ingóságai (takarítószeres, szerszámok, korábbi felújítás építőanyagai) kerültek raktározásra. Az Önkormányzatnak (vizórás) közös költség címén 6.570,- Ft/hó költsége keletkezik.**

Az értéktérkép szerint a tárgyi helyiség forgalmi értéke 25.000.000,-Ft alatti.

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza a nem lakás célú helyiségek bérbeadásának szabályait.

A Rendelet 6/A. § (1) bekezdése alapján, amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság által bérbeadásra kijelölt, legalább 3 éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre a (2) bekezdés szerinti személy vagy szervezet (a társasház, a társasházban tulajdonnal vagy bérleti szerződéssel rendelkező természetes személy, valamint a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben bérleti jogviszonnyal rendelkező illetve a bérlővel jogszerűen együtt lakó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadott, jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulását nem igénylő befogadott személy) bérbevételi kérelmet nyújt be, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötöti.

A fenti helyiség a Társasház általi használat miatt „nem hasznosítható” státuszú volt, ezért nem került bele a 306/2023 (V.10.) határozattal kijelölt körbe, ugyanakkor a jogviszony rendezése érdekében a **Budapest VIII. kerület, Baross u 123. szám alatti Társasház** (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 123.; azonosító: 193012974; adószám: 28567136-1-42) új közös képviselője bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségekre, **raktározás** céljára (a ház lakói részére), a megajánlott bérleti díj összege 3.285,- Ft + ÁFA/hó.

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

Díj- öve- t	Alapdíj Ft/m ²	Fekvé- s	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategóri- a	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Számított nettó bérleti díj
3	1.500	UDP	10,6	22 m ²	Kicsi	1,1	2	0,7	13.200 Ft

ÉRKEZETT

2023 JÜN 22

14⁰⁰

Tekintettel arra, hogy a tárgyi, nem lakás célú helyiség nem szerepel a 306/2023 (V. 10.) számú határozat mellékletében elfogadott listában, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdése alapján („Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő

ca) az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel vagy központi költségvetési szervvel,

cb) a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy

d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyongazdálkodásában lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodóval vagy a vagyongazdálkodó tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik”), versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható, és legalább 3 éve üresen álló pince, amelyre a közös költség fizetési kötelezettség az Önkormányzatot terheli, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a fenti rendelkezésre hivatkozással javasolja a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 123.** szám alatti, 35917/0/A/15 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség kijelölését a Rendelet 6/A. § (2) bekezdésében meghatározott szervezetek, személyek részére történő bérbeadás érdekében és ezzel egyidejűleg a helyiség bérbeadását a Társasház részére.

A bérleti szerződést ezen helyiség esetében a fix bérleti díjra figyelemmel, határozatlan időtartamra indokolt megkötöni.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a (3) bekezdésben foglaltak kivételével köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 3.3. pontja alapján a fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50 %-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a régóta üresen álló, versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható pincék vagy egyéb nem utcai helyiségek bérbeadás céljára történő kijelölése és bérbeadása. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A tárgyi előterjesztéssel érintett, nem lakás célú helyiség bérbeadása pozitívan befolyásolja már az Önkormányzat 2023. évi bevételi tervének teljesülését is. A bérbeadással a közös költség megfizetésétől mentesülne az Önkormányzat, valamint többlet bevételre tehetne szert.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1., 3.1.3.21. alpontjai alapján a képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról valamint az Önkormányzat



költségen történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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 Rendelet 6/A. § (1) bekezdése alapján, a hatáskörrel rendelkező bizottság által bérbeadásra kijelölt, legalább 3 éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre a (2) bekezdés szerinti személy vagy szervezet (a társasház, a társasházban tulajdonnal vagy bérleti szerződéssel rendelkező természetes személy, valamint a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben bérleti jogviszonnyal rendelkező illetve a bérlővel jogszerűen együtt lakó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadott, jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulását nem igénylő befogadott személy) bérbevételi kérelmének benyújtása esetén, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötöti.

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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 3.3. pontja alapján a fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50 %-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (VI. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross u. 123. szám alatti helyiség bérbeadás céljából történő kijelölésével kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **kijelöli a Budapest VIII. kerület, Baross u. 123. szám alatti, 35917/0/A/15 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 6/A. § (2) bekezdésében meghatározott szervezetek, személyek részére történő bérbeadás érdekében.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 123. szám alatti, 35917/0/A/15 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a VIII. Baross u 123. Társasház (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 123.; azonosító: 193012974; adószám: 28567136-1-42) részére 3.285,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – a 3 havi**



bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének és a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján – vállalja 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2. pont esetében: 2023. június 28.,

3. pont esetében: 2023. július 31.

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

Budapest, 2023. június 21.



dr. Szirti Tibor

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

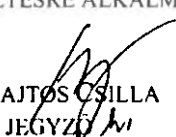
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Baross u. 123 Pi. 1.
Helyrajzi szám:	35917/A/15
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2023.06.07
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	22.00
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:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	műhely
Elhelyezkedés:	UDP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyszetméter	Belmagasság (m)
raktár	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a belső udvarról közelíthető meg, egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleményben levezető lépcső stabil, viszont kisebb javításra szorul. A bérlemény aljzata beton, helyenként enyhén meg van süllyedve. A falakon a vakolat több helyen lejött, vízes, salétromos. A mennyezeten helyenként kiszáradt beázási nyomok, vakolatleválás láthatóak. Vízvételi lehetőség van, elektromos áram nincs a bérleményben. Vélhetőleg egy külső nem szakszerűen bevezetett kábelon keresztül kaphat áramot a helyiség, de az egyetlen kábelhez vezetett égő nem gyuladt fel. Ezért az elektromos hálózat átvizsgálása elengedhetetlen.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db falicsap

6

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

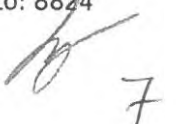
Nem történt komfortosítás

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 megtalálható a jelenlegi használó ingóságai.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A handwritten signature and the number 8.




A handwritten signature in black ink, followed by the number 9.



[Handwritten signature]
10

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	822748	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

[Handwritten signature]
11

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a bérlemény használója (mint képviselő aláírt) engedett be minket a lezárt bérleménybe. Amit utána vissza is zárt. Elmondása szerint kb. 3-4 éve használják a bérleményt, amire szóbeli engedélyt kaptak. Ájékoztatuk, hogy haladéktalanul fáradjanak be a JGK.Zrt. őr utca 8-szám alatti irodájába a jogviszony rendezése érdekében!

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: Nincs

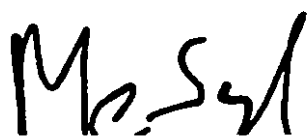
Értesítési címe: Nincs

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Végh Attila

gi használó)