

U19/2-23/2023

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

6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, József krt. 37-39. szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

2. számú melléklet: Üzlethasznosítási koncepció

3. számú melléklet: Felújítási terv, bérbeszámítási javaslat

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezési dátum: 2023 JÚN 22.	Szám: 02/145-7/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Dealuc	Előzmény: EA.

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 krt. 37-39. szám alatti**, 36692/0/A/5 helyrajzi számú, 23,41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel. A bérlemény a Rökk Szilárd utcáról közelíthető meg, egy fém ráccsal védett fa ajtón keresztül. A bejárati fa ajtó és a kirakat állapota megfelelő. A bérlemény alzata járólappal fedett, nem hiányos, sérülés nincs rajta. A falak alsó részén vízsedés található, ami miatt a festés enyhén felpúposodott. Az üzlethelyiség teljes területe galériázott. A galériára felvezető lépcső megfelelő állapotú. A mennyezeten beázás nyomok nem láthatóak. Vízvételi lehetőség van a bérleményben, viszont az elektromos hálózat a lógó kábelek miatt, teljes átvizsgálást igényel.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) 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, statikai terhelhetőségi szakvélemény készítése szükséges annak terhelhetőségére vonatkozóan.

A helyiség 2015. október 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 3.864,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 53 db ingatlanrész található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség.

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 helyiség 2015. október 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség forgalmi értéke nem éri el a 25.000.000,- Ft-os értékhatárt, így a pályázat útján történő bérbeadására nincs kötelezettség, ennek ellenére a 2022. július hónapban a bérbeadásra pályázat került meghirdetésre 97.600,- Ft/hó + ÁFA összegű minimális bérleti díj mellett. Az ajánlattételi határidőn belül 1 db pályázati dokumentáció megvásárlásra került, de pályázat benyújtása nem történt meg. A helyiség több alkalommal kijelölésre került, ami nem vezetett eredményre.

A Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt a Csarnoknegyed pályázatban nem nyertes ajánlattevők részére kísérelt meg a környéken található üres

ÉRKEZETT

2023 JÚN 22.



nem lakáscélú helyiségek közül megfelelőt találni a céljaik megvalósításához. **Oláh Csilla egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 11. 1. em. 5. ajtó.; nyilvántartási szám: 57746571; adószám: 59697600-1-42), aki a korábbi Csarnok-negyed pályázatra érvényes ajánlatot nyújtott be, de nem lett nyertes pályázó, bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségre **gyermekfejlesztő és terápiás tér** céljára. A kérelmező **40.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben tett bérleti díj ajánlatot, továbbá bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő, **bruttó 3.600.000,- Ft összegben**.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján 2.185.039,- Ft + 589.961,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 2.775.000,- Ft összegű – a bérbeadóra tartozó – műszaki munkálatok elszámolására tett javaslatot az alábbiak szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	bruttó költség
Elektromos vezetékek cseréje	700.000,- Ft
Mosdó helyiség kialakítása	1.400.000,- Ft
Portál üveg cseréje 2 rétegű hőszigeteltre, biztonságira	675.000,- Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen:	2.775.000,- Ft

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

Díjővezet	Alapdíj m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Bérleti díj
3	2.000 Ft	UCH	1,2	23,41	Kicsi	1,1	4	1,2	70.230 Ft

Tekintettel arra, hogy a helyiség frekvenciált területet található, ugyanakkor több mint 2 éve üresen áll, ezért javasoljuk a számított bérleti díj 70 %-ának megfelelő összegű (azaz 49.161,- Ft/hó + ÁFA) bérleti díjon történő bérbeadását.

A fent leírtak alapján **javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 37-39. szám** alatti, 36692/0/A/5 helyrajzi számú, 23,41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **Oláh Csilla egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 11. 1. em. 5. ajtó.; nyilvántartási szám: 57746571; adószám: 59697600-1-42) részére **gyermekfejlesztő és terápiás tér** céljára történő bérbeadásához **5 év határozott időtartamra, 49.161,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben**, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Javasoljuk továbbá, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá** az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 2.185.039,- Ft + 589.961,- Ft ÁFA, összesen bruttó 2.775.000,- Ft összegű felújítási költség bérleti díjba – 48 hónap alatt – történő beszámítását tartalmazó megállapodás megkötéséhez **Oláh Csilla egyéni vállalkozóval**, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 45.521,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 45.552,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

II. A betervezés 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 bérbeszámítási megállapodásra vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022 (XII.15.) rendelete 5. melléklet, a 21105 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testület és Szerveit 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. alpontja alapján a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról valamint az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról 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) pontjában írottakra figyelemmel 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 Kt. határozat 24. pontja szerint bérbeszámítási megállapodás köthető, amennyiben:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt, bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja,
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása,
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 27. pontja szerint a bérbeszámítás esetén a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetnek.
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a fizetendő bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 28. pontja szerint a bérbeszámítási megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 27. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

A Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

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

Budapest VIII. kerület, József krt. 37-39. 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 krt. 37-39. szám alatti, 36692/0/A/5 helyrajzi számú, 23,41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség Oláh Csilla egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 11. 1. em. 5. ajtó.; nyilvántartási szám: 57746571; adószám: 59697600-1-42) részére **gyermekfejlesztő és terápiás tér** céljára történő bérbeadásához **5 év határozott időtartamra, 49.161,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, továbbá a bérleményben található galéria elbontásának vagy statikus általi – szakvéleménnyel alátámasztott – felülvizsgálatának kötelezettségével.**

A bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően a bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

2. **hozzájárul az 1. pontban írott helyiségre beadott és az előterjesztés 1. számú mellékletét képező, a helyiség felújításával kapcsolatos tervben foglalt munkálatok elvégzéséhez (településképi eljárás lefolytatásának kötelezettségével) és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez Oláh Csilla egyéni vállalkozóval** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 11. 1. em. 5. ajtó.; nyilvántartási szám: 57746571; adószám: 59697600-1-42) valamint a fenti bérbeadóra tartozó **felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 2.185.039,- Ft + 589.961,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 2.775.000,- Ft összegben.**

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 45.521,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 45.552,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

3. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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 a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.**
4. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás**


megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a teljesítést leigazolja.


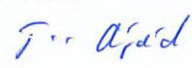



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1-2. pontok esetében: 2023. június 28.; 3-4. pontok esetében: 2023. július 31.

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. június 21.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. LEHOCZKY BALÁZS ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DR. SAJTÓCSILLA JEGYZŐ 	 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):	József krt. 37-39 Fsz. UZ/5
Helyrajzi szám:	36692/A/5
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2023.03.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	23.41
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:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
mosdó	1		
galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Röck Szilárd utcáról közelíthető meg, egy fém ráccsal védett fa ajtón keresztül. A bejárati fa ajtó és a kirakat állapota megfelelő. A bérlemény aljzata járólappal fedett, nem hiányos, sérülés nincs rajta. A falak alsó részén vízesedés található, ami miatt a festés enyhén felpúposodott. Az üzlethelyiség teljes területe galériázott. A galériára felvezető lépcső megfelelő állapotú. A mennyezeten beázás nyomok nem láthatóak. Vízvételi lehetőség van a bérleményben, viszont az elektromos hálózat a lógó kábelek miatt, teljes átvizsgálást igényel.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db 5l. Hajdú villanybojler, 1db elektromos hőtárolós kályha, 1db kézmosó csappal,

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 lom nem található.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:01



Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:01



Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:01



Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:01



Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:02



Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:02



Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:02

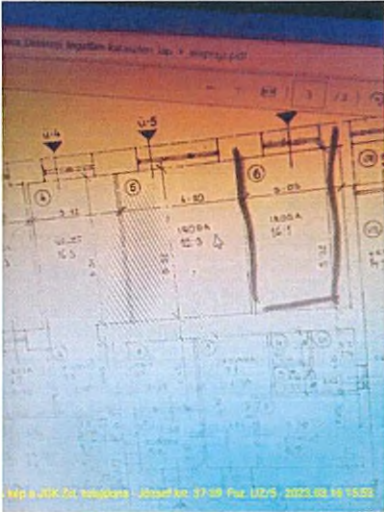


Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:02



Kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 37-39. Fsz. UZ/5 - 2023.03.16 15:02

Handwritten signature and the number 10.



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901294416	26874	
VILLANYÓRA	9901294417	5572	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

[Handwritten signature]
12

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

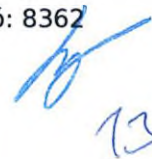
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Mosonyi Adrienn



A Víg utca 28/1 szám alatti, 34926/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

ÜZLETHASZNOSÍTÁSI KONCEPCIÓ

Alulírott **Oláh Csilla** a Budapest VIII. Víg utca 28/1 szám alatti, 34926/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt pályázatra az alábbi üzlethasznosítási koncepcióval pályázom:

- **Fejlesztő kuckó, kézműves foglalkozás, játszóhely, családi programokat kínáló hely**

Nyitás várható időpontja a szerződéskötéstől számított hány hónapon belül?

Tekintettel arra, hogy a helyiség erősen felújítandó, a várható nyitás **2023. augusztus**. Tehát a szerződéskötéstől számított **6 hónap**.

Szöveges összefoglaló

Oláh Csilla vagyok, 12 éve óvodapedagógus, kezdő gyógypedagógus. Öt éve élek a kerületben, a párom pedig tizenegy éve. Nemcsak a munkámat és egyben hivatásomat hatja át a társadalmi felelősségvállalás, már korábban diákként is számos önkéntes megmozdulásban vettem részt. Óvodapedagógusként 5 éve vezetem óvodánk „Környezetvédelmi munkaközösségét”, tesszük együtt színesebbé, élhetőbbé és természetbarátibbá óvodánk környezetét.

A kerületben és a házban is számos újító törekvés mellé álltunk a párommal közösen. Jelenleg a Rákóczi tér 11 udvarzöldítési projektjét bonyolítjuk. Fontos számunkra a lakókörnyezetünk élettélivé varázslása. Dolgozunk a lakóközösség együttműködésén, csapatá kovácsolásán. 2018-ban tevőlegesen segítettük a ház részvételét a „Budapest 100 „elnevezésű programban.

Támogattuk a Bacsó Béla utca lezárását, lelkesedéssel hallgatjuk a téren rendezett rendezvényeket, szívesen sétálunk az igényesen felújított Déri Miksa utcán. Jó látni a kerület virágzását és fejlődését, örülünk, hogy részesei lehetünk.

Pályázatommal egy újabb értékteremtő megmozdulást irányzok elő a kerület számára. Egy fejlesztő kuckó létrehozását tervezem, ahol többek között a kerület kisgyermekai és családjai számára különböző megközelítésű tevékenységeket tervezek.



Óvodapedagógusi tapasztalataimra építve, komplex *mozgásfejlesztést, mese foglalkozásokat, családi művészeti tevékenységeket* tervezek. Valamint helyet kapnak *iskola felkészítő foglalkozások* is, a kudarc nélküli iskola kezdés támogatására.

Gyógypedagógusi végzettségem lehetővé teszi a *Sajátos Nevelési Igényű* gyermekek fejlesztését. Nagyon fontos számomra a hátránykompenzáció, az egyenlő bánásmód. Végzettségemmel *autizmussal élő* kisgyermekeknek és fiataloknak tervezett fejlesztéseket biztosítok majd. *Alapozó terapeutaként* és *szomatopedagógusként*, célzott mozgásfejlesztéssel segítem a mozgásában elmaradást mutató gyermekeket.

Terveim között szerepel a „*Józsefváros kártyával*” rendelkezők számára kedvezményt adni a foglalkozások költségéből.

A kerület egy átgondolt és szakmai tapasztalatokkal rendelkező vállalkozásnak adhat helyet amennyiben az én pályázatomat választják. Tevékenységemmel egy *hosszútávú* együttműködést kínálok a kerület számára, amely *4-5 év múlva* az egyik legdinamikusabban fejlődő vállalkozás lehet a kerületben.

A Víg utca 28/ 1 albetéte teljes felújítást és korszerűsítést kíván. A nagyobb helyiségből egy tornaterem és közösségi tér kerül kialakításra, a kisebb helyiségek egyéni fejlesztő szobának, irodának, teakonyhának, és mosdónak adnak majd helyet. Terveim között szerepel, hogy a üzlethelyiség előtt magasságyásba virágokat, idény zöldségeket telepítek, amit a gyerekekkel közösen ápolunk. A Déri Miksa utca fáira ősszel madáretetőket készítünk a gyerekekkel, közelebb hozva a természetet a lakóközösség számára.

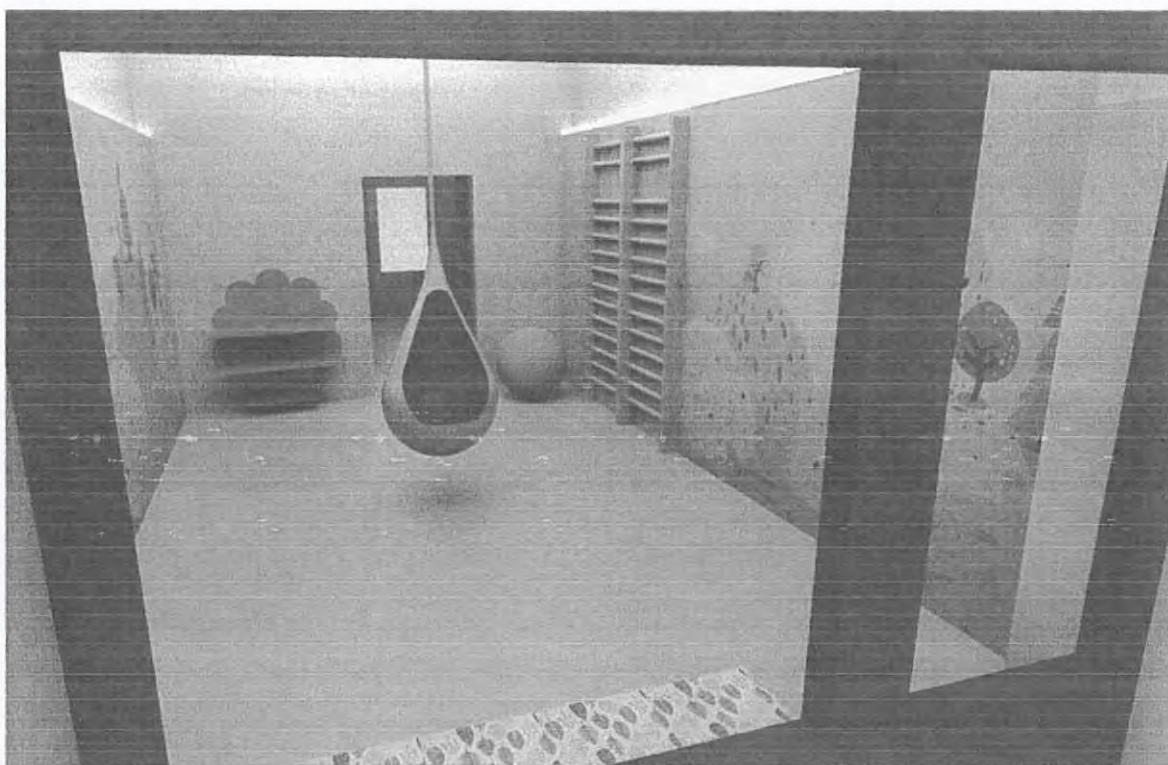
Mellékletben csatolom az üzlethelyiség látványterveit, környezet koncepcióját.

A gyermekeink a jövő maga, ha beléjük fektetünk, a jövőnkbe fektetünk.

Kérem, támogatásukat a pályázatom elbírálásában!

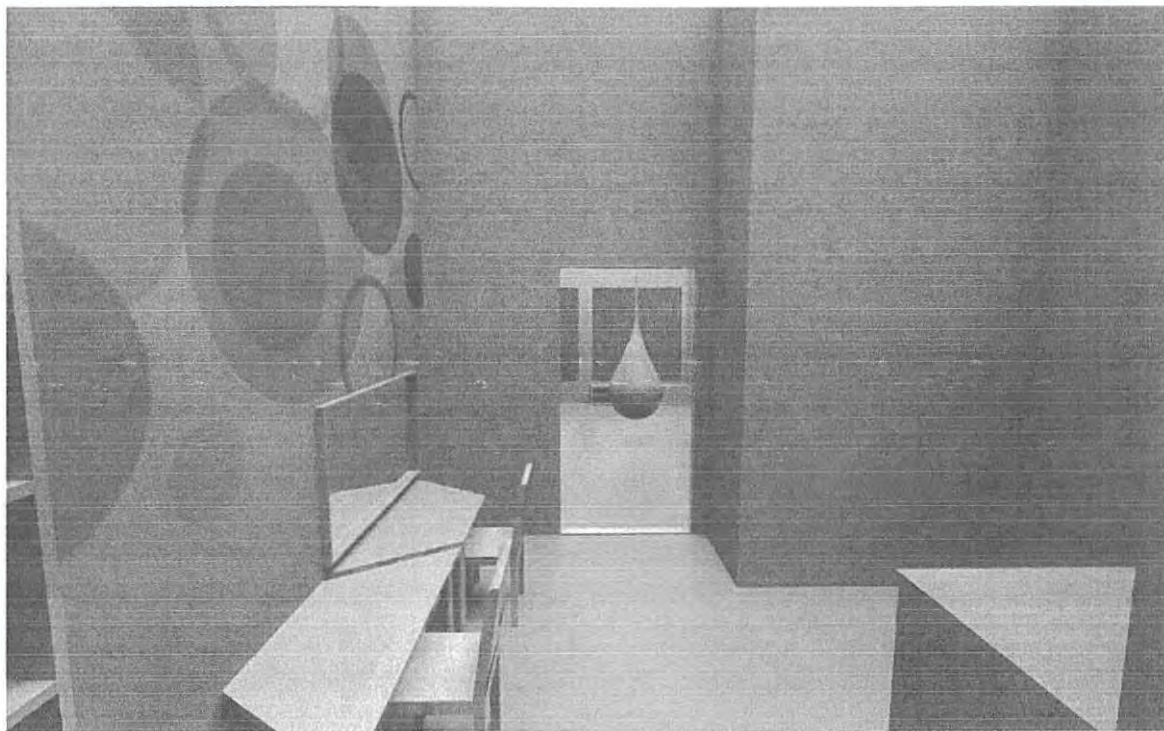


Tornaterem, mozgásfejlesztő szoba, utcafront



Fontos számomra, hogy a gyerekeket esztétikus környezet fogadja, a Déri Miksa utca jelenlegi állapotához méltó, modern, vidám, világos üzlethelyiséget tervezek.

Egyéni fejlesztő szoba



Budapest, 2022.11.29.

[Handwritten signature]

ajánlattevő aláírása

Költségvetési terv

Bérlemény címe: 1083 Budapest József krt 37-39

Albetét szám: 36692/A/5

Tisztelt Bizottság!

Az alábbi értéknövelő beruházást indokolt elvégezni a fent említett bérleményen.

1) Ablakcsere és építészeti visszajavítás:

Az helyiség homlokzatán jelenleg egyrétegű ablaküvegek vannak fa keretekkel 3*4,5 méteres méretben. Ezek energetikai szempontból nem gazdaságosak, jelentős hőhidat képeznek.

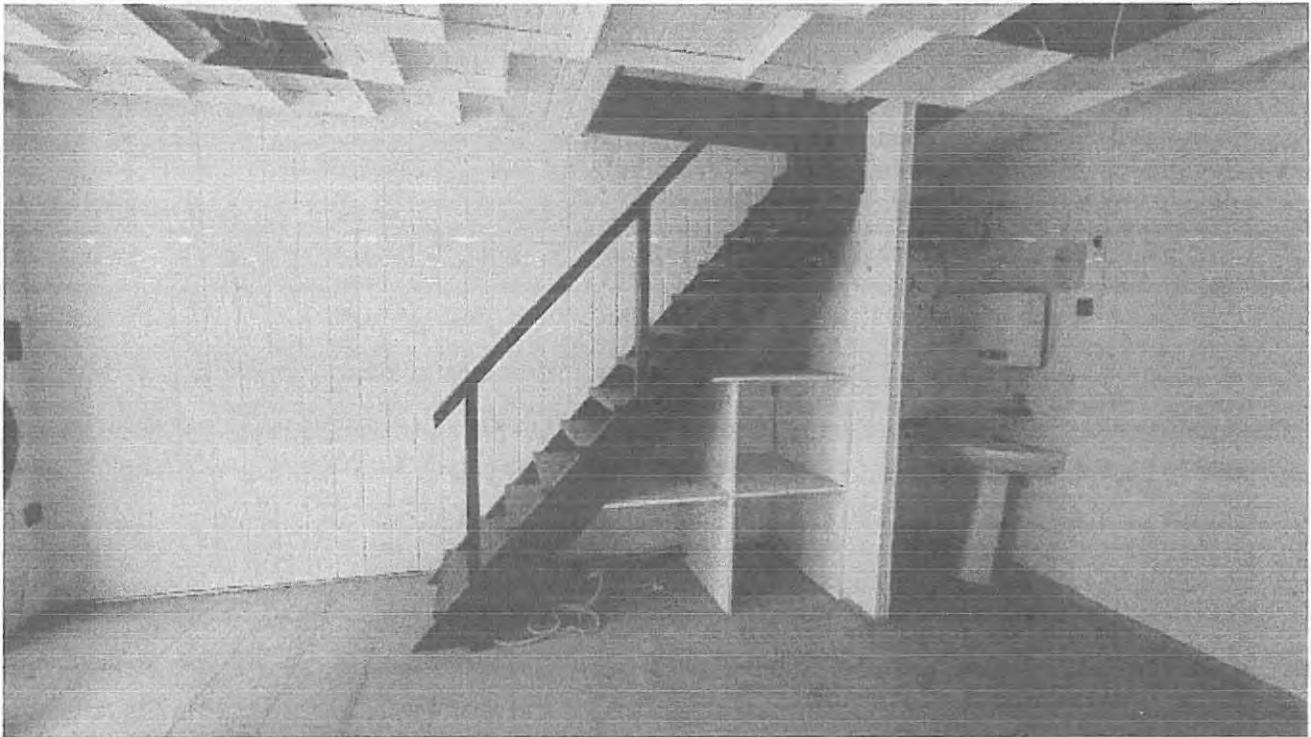


Ezek várható költsége kb. bruttó 1 500 000 Ft

2) Mosdóhelyiség kialakítása:

A bérleményben jelenleg egy kézmosó található, amely nem rendelkezik saját mérőórával. A tervezett profilhoz szükséges egy mosdóhelyiség kialakítása a lépcső alatti térbe, ami tartalmaz:

- vízórárt,
- átfolyós vízmelegítőt,
- mosdót,
- darálós WC-t.



Ezek várható költsége:

- Mérőóra telepítése, vízszelési munkálatok: kb. bruttó **400 000 Ft**
- Darálós wc telepítése: kb. bruttó **500 000 Ft**
- Építészeti kialakítás: kb. bruttó **500 000 Ft**

3) Elektromos hálózat felújítása, villanszerelési munkálatok, elektromos fűtés

Az helyiség fűtése elektromos árammal történik, a bérlemény utoljára 2007 környékén volt használatban, így szükséges korszerűsítést ezen a területen is elvégezni. Az adott körülmények közt legoptimálisabb megoldás a helyiség fűtésére a mobil klíma, hiszen nincs szükség további engedélyeztetésre a telepítéséhez, illetve a fogyasztása is jelentősen alacsonyabb a direkt árammal fűtő társaiénál. Az új nyílászáróba pedig beletervezhető azok szükséges kivezetései is mindkét szinten.

Szükséges esetben ezeket infra fűtőpanel, elektromos radiátor vagy hőszigetelő egészítheti ki, ezek fogyasztása viszont többszöröse a mobil klímákénak, így csak a szélsőséges téli hidegek esetén javasolt a használatuk.

- villanszerelési munkálatok: kb bruttó **300 000 Ft**
- 2db mobil klíma: kb bruttó **400 000 Ft**

Értéknövelő beruházás költsége tételesen:

- Ablakcsere: br. **1 500 000 Ft**
- Mosdóhelyiség kiaéakítása: br. **1 400 000 Ft**
- Villanyvezeték korszerűsítés, fűtés: br. **700 000 Ft**

Tisztelettel kérem a Bizottságot költségvetési tervem pozitív elbírálásában!



Oláh Csilla