

012/2-12/2013

8.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Berzsenyi u. 5. 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.

Melléklet: 1. sz. 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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Berzsenyi u. 5.** szám alatti, 34615 helyrajzi számú, 63 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely 2022. május 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, és jelenleg üresen áll. A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzatnak üzemeltetési költség címén 26.586,- Ft/hó költsége keletkezik.

A tárgyi helyiséget magában foglaló 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben összesen 18 db ingatlanrész található, amelyből 16 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az **IWAPACK Kft.** (székhely: 1141 Budapest, Bonyhádi út 25. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-732279; adószám: 13380261-2-42; képviseli: Kolonics Róbert ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségekre, **hangstúdió** tevékenység céljára. A kérelmező **57.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben tett bérleti díj ajánlatot.

A kérelmező cég 1 hónapja vett birtokba egy nem lakáscélú helyiséget ugyanebben a lakóépületben, így tudomása van róla, hogy a hangszigetelést saját költségen el kell végeztetnie, de mivel hangfelvételeket szeretnének rögzíteni (melyhez teljes csendre van szükség), ezért a hangszigetelési munkák elvégzése amúgy is elengedhetetlen.

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.

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

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

Díjővezet	Alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó bérleti díj
4	1.100	UCP	0,8	63	Közepes	1	Felújítandó	0,7	34.650, Ft

A fent leírtak alapján **javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Berzsenyi u. 5.** szám alatti, 34615 helyrajzi számú, 63 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához, hangstúdió** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – az **IWAPACK Kft.** (székhely: 1141 Budapest, Bonyhádi út 25. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-732279; adószám: 13380261-2-42) részére a megajánlott **57.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, továbbá a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

ÉRKEZETT:
2023. JÚN 08., 15:40

Vh

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem azon felül költségvetési többlet bevételt is eredményezne.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét.

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3.1.4.5. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a bérleti szerződés megkötéséről és a bérlő személyéről.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) önkormányzati rendelet (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) 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az Möt.v. 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. (VI.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Berzsényi u. 5. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Berzsényi u. 5. szám alatti, 34615 helyrajzi számú, 63 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, hangstúdió** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan az **IWAPACK Kft.** (székhely: 1141 Budapest, Bonyhádi út 25. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-732279; adószám: 13380261-2-42) részére **57.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

2.) 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. pont esetében: 2023. június 14., 2. pont esetében: 2023. augusztus 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 7.



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 képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Berzsenyi u. 5 Pi. bal UCP
Helyrajzi szám:	34615/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.05.26
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	63.00
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:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
műhely	1		
raktár	2		
mosdó	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Berzsényi utcáról közelíthető meg, egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleményben található egy ajtó, amit nem tudunk ellenőrizni, hogy hova nyílik. A bérlemény fa ablaka annyira meg van vetemedve, hogy nem lehet bezárni. A bérleményben levezető lépcső stabil, viszont kisebb javításra szorul. A bérlemény alzata járólappal, ami több helyen sérült. A falakon a vakolat több helyen vízes, salétromos, vakolatleválás látható. A mennyezeten helyenként kiszáradt beázási nyomok, vakolatleválás láthatóak. Vízvételi lehetőség van, elektromos áram nincs a bérleményben. Viszont az ipari áram (380V) ki van építve. Az elektromos hálózat műszaki ellenőrzése szükséges.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db komplett wc, 1 db falikút, 2 db mosdó csappal, 2 db hőtárolós elektromos kályha,

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

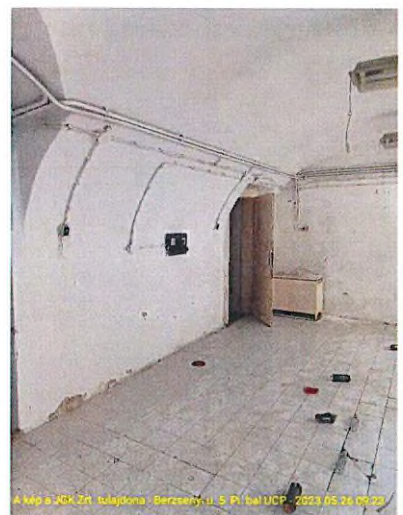
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben minimális lom található.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A kép a JGK Zrt. tulajdona - Berzsenyi u. 5. P. bal UCP - 2023.05.26 09:25



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Berzsenyi u. 5. P. bal UCP - 2023.05.26 09:25



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Berzsenyi u. 5. P. bal UCP - 2023.05.26 09:25



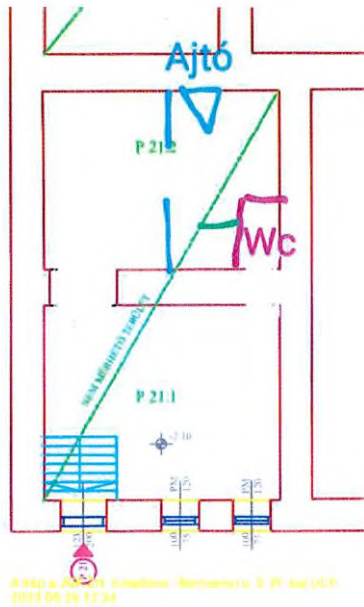
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Berzsenyi u. 5. P. bal UCP - 2023.05.26 09:25



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Berzsenyi u. 5. P. bal UCP - 2023.05.26 09:27





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Berzsenyi u. 5. P. bal UCP - 2023.05.26 09:38



Vk₉

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9971854807	42070	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	960191	219	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

VH
10

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
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



Komlós Krisztián