

UF/2-25/2023

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

8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. 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 többség szükséges.

Melléklet: 1. melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkez: 2023 JÚN 22	Szám: 021 145-9/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Dealine	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, Mátyás tér 16.** szám alatti, 35085/0/A/9 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2020. március 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, és jelenleg üresen áll. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége 12.325,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 10 db ingatlanrész található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú: 1 db lakás és 1 db 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 tárgyi helyiségben található galéria statikai terhelhetőségi vizsgálat nélkül nem használható.

Bálint Norbert egyéni vállalkozó (székhely: 2451 Ercsi, Feszty Árpád utca 19.; nyilvántartási szám: 57760449; adószám: 59713137-2-27) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **férfi fodrászat** tevékenység céljára. A kérelmező **30.000,- 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/ m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Bruttó bérleti díj
3	1.500 Ft	UCH	1,2	28	Kicsi	1,1	Átlagos	1	54.600 Ft

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

Tekintettel arra, hogy a helyiség több mint 3 éve üresen áll, ezért indokolt a megajánlott összegben történő bérbeadása.

ÉRKEZETT

2023 JÚN 22.

14⁰⁰

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 HVT II és HVT V területekre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

A fent leírtak alapján **javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16.** szám alatti, 35085/0/A/9 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához – fodrászat** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, **Bálint Norbert egyéni vállalkozó** (székhely: 2451 Ercsi, Feszty Árpád utca 19.; nyilvántartási szám: 57760449; adószám: 59713137-2-27) részére **30.000,- 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 valamint vízóra felszerelésének kötelezettségével.

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 tárgyi 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

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 7. mellékletének 3. pont 3.1.15.1. alpontja 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 Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) önkormányzati rendelete (a 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 óvadékok 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 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 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.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata 3. pontja állapítja meg a számított havi bérleti díj-kalkuláció szabályait.

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 tárgyi helyiség bérbeadásával kapcsolatos 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, Mátyás tér 16. 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, Mátyás tér 16. szám alatti, 35085/0/A/9 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához fodrászat tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – **Bálint Norbert egyéni vállalkozó (székhely: 2451 Ercsi, Feszty Árpád utca 19.; nyilvántartási szám: 57760449; adószám: 59713137-2-27) részére **30.000,- 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. Amennyiben a Bérlő a galériát használni kívánja, a fenti helyiségben**

található galéria tekintetében a Bérló kötelezettsége a használatba vételt megelőzően a terhelési szakvélemény készítése és a szakvéleményben foglaltak szerinti munkálatok elvégzése, vagy a galéria elbontása, a szakvélemény elkészítésével és a szükséges munkálatok elvégzésével kapcsolatban felmerülő költségének megtérítési igénye nélkül.

2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. június 28.; 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 21.



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. 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):	Mátyás tér 16 Fsz. MU/1
Helyrajzi szám:	35085/A/9
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.03.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	28.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	műhely
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
előtér	1		
közlekedő	1		
konyha	1		
fürdőszoba	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó fém szerkezetű, jó állapotban van, a belső nyílászáró faszerkezetű felújításra szorul. Az előtér nincs burkolva, a közlekedő, a konyha és a fürdőszoba járólappal burkolt. Az előtérben a fal egyik fele tapétázott, a szembe lévő oldalon javítások látszódnak, amelyek nincsenek még befejezve, a többi helyiségben tisztasági festés javasolt. A bérlemény körülbelül 80 százaléka álló galeriázott, melynek statikai felülvizsgálata javasolt. Fűtés nincs a helyiségben, víz és áramvételi lehetőség van. A gáz be van vezetve, de nincs gázóra. A konyhában található még 2 db komplett wc, és 1 db wc csésze.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosogató csapteleppel, 1 db Leov 120l villanybojler, 1 db kézmosó csapteleppel, 1 db komplett wc, 1 db fürdőkád csapteleppel.



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 nem található a bérleményben.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Mátyás tér 16 Fsz. MU/1 - 2023.03.16 13:55



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Mátyás tér 16 Fsz. MU/1 - 2023.03.16 13:55



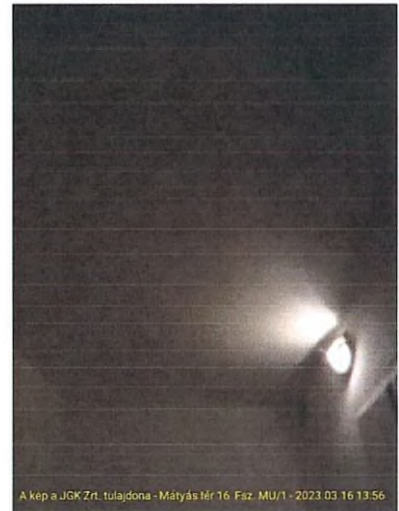
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Mátyás tér 16 Fsz. MU/1 - 2023.03.16 13:55



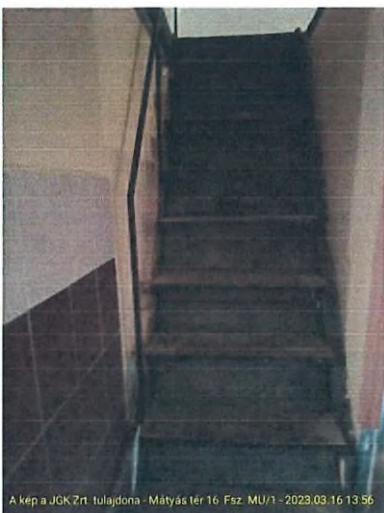
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Mátyás tér 16 Fsz. MU/1 - 2023.03.16 13:56



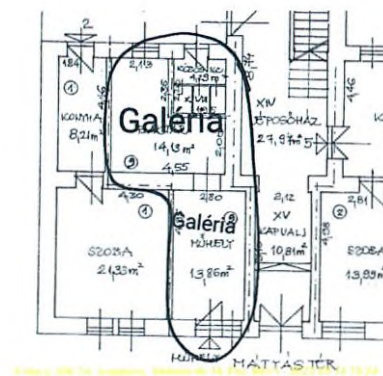
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Mátyás tér 16 Fsz. MU/1 - 2023.03.16 13:56



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Mátyás tér 16 Fsz. MU/1 - 2023.03.16 13:56



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Mátyás tér 16 Fsz. MU/1 - 2023.03.16 13:56



[Handwritten signature]
8

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902923219	0	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	19002184	3	
VÍZÓRA	19002185	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kiadott kulcs nyitotta a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Bandor Beáta