

VIK/2-9/2023

9.

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, Diószegi Sámuel u. 10/b. 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: 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, Diószegi Sámuel u. 10/b.** szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2019. augusztus 14. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. A vízórás helyiség után az Önkormányzatnak (vízórás) közös költség címén 14.175,- Ft/hó fizetési kötelezettsége keletkezik.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 28 db ingatlan található, amelyből önkormányzati tulajdonú 5 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A **VOLTWORK HUNGARY Kft.** (székhely: 1213 Budapest, Pálma utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, **élelmiszer jellegű vegyeskereskedelem (szeszárosítással)** tevékenység céljára. A kérelmező **42.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben tett bérleti díj ajánlatot.

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:

| Díjösszeg | Alapdíj  | Fekvés | Fekvés szorzó | Méret | Méret kat. | Méret kategóri a szorzó | Műszaki állapot | Műszaki állapot szorzó | Nettó bérleti díj |
|-----------|----------|--------|---------------|-------|------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| 4         | 1.100 Ft | UCH    | 1,2           | 45    | Közepes    | 1                       | Átlagos         | 1                      | 59.400 Ft         |

A fent leírtak alapján **javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b.** szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához, élelmiszer jellegű vegyeskereskedelem (szeszárosítással)** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – a **VOLTWORK HUNGARY Kft.** (székhely: 1213 Budapest, Pálma utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) részére a számított **59.400,- 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.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelen előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

#### II. A betérjesztés indoka

ÉRKEZETT:  
2023. JÚN 08., 15:40

Vh



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 helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

### **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (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 (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) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (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 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, Diószegi Sámuel u. 10/b. földszint szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b.** szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához élelmiszer jellegű vegyeskereskedelem (szeszárúsítással)** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – a **VOLTWORK HUNGARY Kft.** (székhely: 1213 Budapest, Pálma utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) részére **42.000,- 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.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b.** szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához élelmiszer jellegű vegyeskereskedelem (szeszárúsítással)** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – a **VOLTWORK HUNGARY Kft.** (székhely: 1213 Budapest, Pálma utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) részére **59.400,- 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.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2.) pontok esetében: 2023. június 14., a 3.) pont 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 7.



**dr. Szirti Tibor**

vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

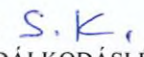
ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. 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 képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Helyszín (ingatlan címe):</b> | Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. |
| <b>Helyrajzi szám:</b>           | 35975/A/1                   |
| <b>Bérlemény típusa:</b>         | Helyiség                    |
| <b>Az ingatlanhasználó neve:</b> |                             |
| <b>Dátum:</b>                    | 2023.05.09                  |
| <b>Az ellenőrzés oka:</b>        | bérlemény ellenőrzés        |

**Általános megjegyzések:** 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>       | 45.00             |
| <b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>  | Nem besorolható   |
| <b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>         | nem besorolt      |
| <b>Egész szobák száma (összesen):</b>      | Nincs egész szoba |
| <b>Félszobák száma (összesen):</b>         | Nincs félszoba    |
| <b>Fűtés módja:</b>                        | nincs fűtés       |
| <b>Bérlemény műszaki állapota:</b>         | közepes           |
| <b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b> | Vannak            |
| <b>Funkció:</b>                            | -                 |
| <b>Elhelyezkedés:</b>                      | UCH               |

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

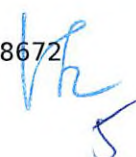
Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

| Megnevezés | Darabszám | Négyzetméter | Belmagasság (m) |
|------------|-----------|--------------|-----------------|
| eladótér   | 1         |              |                 |
| raktár     | 2         |              |                 |
| wc+ öltöző | 1         |              |                 |

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény közepes állapotú faszerkezetű ajtaja a Diószegi utcára nyílik. Az ajzat kopott műkövel borított. A fal két méter magasan fel van csempézve, a csempe nem hiányos, de javításra szorul. Az eladótér mennyezetén hajsálrepedések láthatóak, a wc mennyezetén pedig nagyobb felületen, régi beázási foltok, vakolatleválás látható. Elektromos áram és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

**Berendezési tárgyak felsorolása:**1 db komplett wc, 1 db mosogató, 1 db 80 l. villanybojler ,



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

|   |     |
|---|-----|
| <b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>  | Nem |
| <b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b> | Nem |

**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

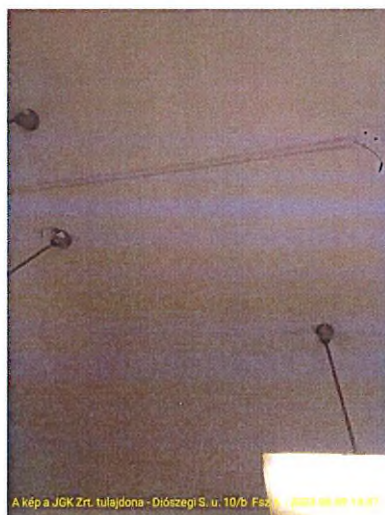
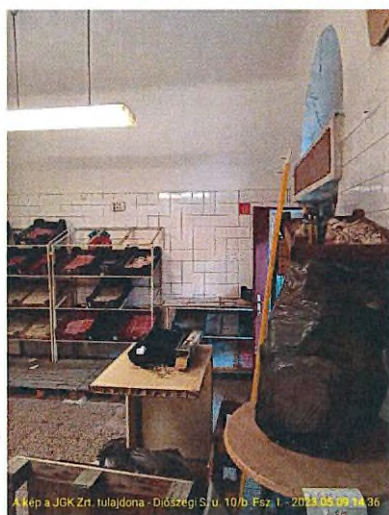
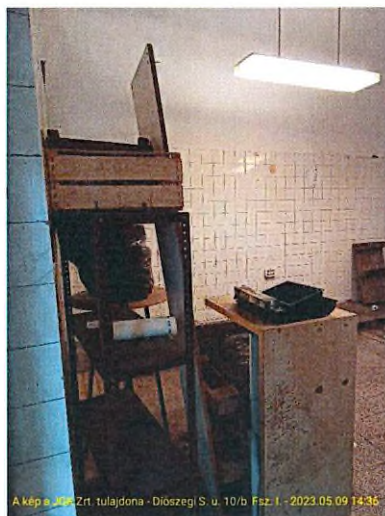
**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** Az előző bérlő ingóságai még megtalálhatóak a bérleményben.



## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



*Handwritten signature*





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:37



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:37



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:38



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:38



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:38



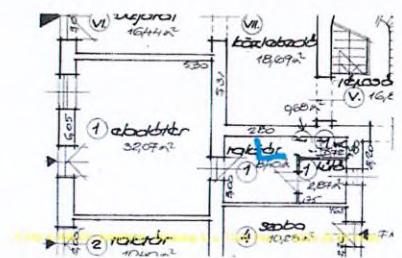
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:38



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:39



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Diószegi S. u. 10/b Fsz. I. - 2023.05.09 14:39



*VK*  
8



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS           | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ  |
|-----------------|------------|----------|---|
| VILLANYÓRA      | 9900582119 | 146800   |    |
| GÁZÓRA          | 2001245540 | 0        |   |
| VÍZÓRA          | 106628     | 45       |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs      |          |   |

**A villanyórával (9900582119) kapcsolatos megjegyzések: A lépcsőházban található.**

Vh  
9



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

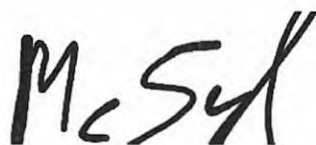
**Egyéb megjegyzések:** A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| <b>Név:</b>             |       |
| <b>Értesítési címe:</b> |       |
| <b>E-mail címe:</b>     | Nincs |
| <b>Telefonszáma:</b>    |       |

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Bandor Beáta