

012/2-37/2023

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

1.5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. július 12.-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslát bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII. kerület Üllői út 38-44.  
(44.) szám alatti nem lakás célú helyiség tekintetében**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Kardos Noémi referens

Érkezett:	2023 JÚL 06.	Szám:	02/152-G/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Dealne	EA.	

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: Állapotfelvételi 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, Üllői út 38-44. (44.)** szám alatti 36402/4/D/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 36 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 14.812,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 139/2016. (II.15.) számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiségként – a TAJVAND Kft. (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81. ép. fsz.; cégjegyzékszám: 01-09-275300; adószám: 25439582-2-42; képviseli: Tajvand Reza ügyvezető) részére történő bérbeadásáról, határozatlan időtartamra szólóan. A bérlő a bérleményt fénymásoló üzlet, iroda céljára vette bérbe. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása 111.854,- Ft/hó + ÁFA.

A fenti helyiségre a TAJVAND Kft. képviselőjében: Tajvand Reza ügyvezető és a Tajvand HUN Kft. (székhely: 1029 Budapest, Szívvirág utca 29.; cégjegyzékszám: 01-09-414054; adószám: 32247350-2-41; képviseli: Tajvand Reza ügyvezető) 2023. május 25. napján bérlőtársi kérelmet nyújtott be. A kérelmezők 120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tettek.

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

Díjővezet	Alapdíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó bérleti díj Ft/hó
2	2.000	UCH	1,2	46	Közepes	1	4	Jó	1,2	128.800

**Javasljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti 36402/4/D/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46**

ÉRKEZETT

2023 JÚL 06.

08.10

Vh

m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló **helyiség tekintetében a TAJVAND Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81. ép. fsz.; cégjegyzékszám: 01-09-275300; adószám: 25439582-2-42; képviseli: Tajvand Reza ügyvezető) és a **Tajvand HUN Kft.** (székhely: 1029 Budapest, Szívvirág utca 29.; cégjegyzékszám: 01-09-414054; adószám: 32247350-2-41; képviseli: Tajvand Reza ügyvezető) részére **fénymásoló üzlet és irodai tevékenység céljára** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a számított **128.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, 3 havi óvadék (óvadékfeltöltés) megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

## **II.A beterjesztés indoka**

A fennálló szerződések esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezéséről a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételeit.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.4. alpontjában foglaltak alapján a fennálló szerződések esetén bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezéséről 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 9. § (1) bekezdése alapján *a helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.*

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján *a már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.*

A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján *a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyongazdálkodással, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.*

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján *ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.*

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 (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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (VII.12.) számú határozata

#### **a bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII. kerület Üllői út 38-44. (44.) szám alatti nem lakás célú helyiség tekintetében**

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

- nem járul hozzá a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a Budapest VIII. kerület Üllői út 38-44. (44.) szám alatti 36402/4/D/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a TAJVAND Kft. (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81.ép. fsz.; cégjegyzékszám: 01-09-275300 adószám: 25439582-2-42, képviselője: Tajvand Reza ügyvezető) és a Tajvand HUN Kft. (székhely: 1029 Budapest, Szívvirág utca 29.; cégjegyzékszám: 01-09-414054; adószám: 32247350-2-41; képviselője: Tajvand Reza ügyvezető) részére fénymásoló üzlet és irodai tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – az általa ajánlott **120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- hozzájárul a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a Budapest VIII. kerület Üllői út 38-44. (44.) szám alatti 36402/4/D/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a TAJVAND Kft. (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81.ép. fsz.; cégjegyzékszám: 01-09-275300; adószám: 25439582-2-42; képviselője: Tajvand Reza ügyvezető) és a Tajvand HUN Kft. (székhely: 1029 Budapest, Szívvirág utca 29.; cégjegyzékszám: 01-09-414054; adószám: 32247350-2-41; képviselője: Tajvand Reza ügyvezető) részére fénymásoló üzlet és irodai tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – a számított **128.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 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 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (óvadékfeltöltés) megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében: 2023. július 12.; 3. 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. július 5.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T - a jó*

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):	Üllői út 38-44 (44) Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	36402/4/D/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	TAJVAND KFT.
Dátum:	2023.06.12
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérleményellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	46.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Eladótér	1		
WC	1		
Iroda	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény egyik bejárata az Üllői útról nyíló üvegajtó. A földszinti helyiségek padlózata jó állapotú járólappal. A mennyezet tiszta, vizesedés jelei nem láthatóak. Az emeleti helyiség padlója újszerű laminált padlólap. A falak és a mennyezet is frissen festett. Az emeletre egy fa szerkezetű megfelelő állapotú lépcsősor vezet. A hátsó bejárati műanyag ajtó, amely a ház közös udvarára nyílik megfelelő állapotú. A fűtést 4 db fali radiátor biztosítja. Az elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges, mert az ellenőrzés alkalmával a világítás bekapcsolásakor a spot lámpák füstölve égtek ki.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db kézmosó, 1 db wc, 2 db Midea hűtő-fűtő klíma, 4 db elektromos fali radiátor.

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	megfelelő
<b>Rendszeres takarítás történik:</b>	Igen
<b>A szemét eltávolítása megtörténik:</b>	Igen
<b>Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:</b>	Igen
<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**

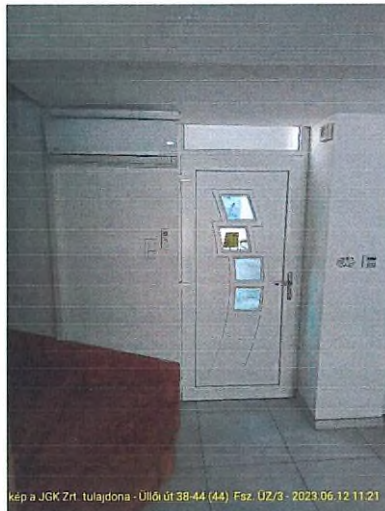
**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

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

**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** A bérlemény állapota és tisztasága megfelelő.

Vh<sub>7</sub>

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	9900456925	9458	Nincs kép
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

**A villanyórával (9900456925) kapcsolatos megjegyzések:** Az óra egy másik helyiségben található, amihez a bérlőnek nincs kulcsa.

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A Tajvand Kft. képviselőjére meghatalmazott személy Dr. Poyanmehr Zahra (szül.: \_\_\_\_\_ és a Tajvand Kft. tulajdonosának fia, \_\_\_\_\_ (szül.: \_\_\_\_\_) voltak jelen az ellenőrzés alkalmával. Karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	TAJVAND KFT.
Értesítési címe:	Budapest 1089 Vajda P. u. 12.
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

*f - l - z u b*

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mosonyi Adrienn

Komlós Krisztián Sándor