

010/2-47/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

10  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. augusztus 23-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: Állapotfelveletti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-11/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Dedkne	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, Déri Miksa utca 9. szám** alatti, 34952/0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 32 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2022. december 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 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 vízőrás helyiségre vonatkozóan 2.945,- Ft/hó.

A helyiségben található egy galéria. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának állaspontja szerint, mivel a galériára vonatkozóan nincs statikai szakvélemény, ezért a galéria a bérlő költségén elbontandó vagy statikus által felülvizsgálandó. A Bérlő galériára vonatkozó kötelezettségei a bérleti szerződésben kerülnek rögzítésre.

A Manu Pizza Kft. (székhely: 1093 Budapest, Erkel utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-394643, adószám: 27556669-2-43, képviselője: Bernáth Adrián ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre irodai tevékenység céljára. A kérelmező 32.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj ajánlatot tett.

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

Díjösszeg	Nettó alapidíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	2.000	UCH	1,2	32	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	64.000

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti 34952/0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 32 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához a Manu Pizza Kft. (székhely: 1093 Budapest, Erkel utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-394643, adószám: 27556669-2-43, képviselője: Bernáth Adrián ügyvezető) részére irodai tevékenység céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő**

ÉRKEZETT

2023 AUG 17, 12<sup>00</sup>

1

**kikötésével – a számított 64.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak** fizetési kötelezettség mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét, a bérbeadásból a korábbiakkal egyező összegű bevétel várható.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1., 3.1.3.21. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról valamint az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) 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) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 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 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. (VIII. 23.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**



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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9.** szám alatti, 34952/0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 32 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, **nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához a Manu Pizza Kft.** (székhely: 1093 Budapest, Erkel utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-394643, adószám: 27556669-2-43, képviselője: Bernáth Adrián ügyvezető) **részére irodai tevékenység céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – az általa ajánlott 32.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak** fizetési kötelezettség mellett.
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9.** szám alatti, 34952/0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 32 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, **nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához a Manu Pizza Kft.** (székhely: 1093 Budapest, Erkel utca 4, cégjegyzékszám: 01-09-394643, adószám: 27556669-2-43, képviselője: Bernáth Adrián ügyvezető) **részére irodai tevékenység céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a számított 64.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak** fizetési kötelezettség mellett.
3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pont esetében: 2023. augusztus 23., 3. pont esetében: 2023. október 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. augusztus 16.

  
**Kovács Ottó**  
Igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS

ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTÓ CSILLA

JEGYZŐ

VERES GÁBOR 

TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

  
3

# 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>	Déri M. u. 9 Fsz. ÜZ/2
<b>Helyrajzi szám:</b>	34952/A/2
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	
<b>Dátum:</b>	2023.05.16
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

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

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	32.00
<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>	felújítandó
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Vannak
<b>Funkció:</b>	műhely
<b>Elhelyezkedés:</b>	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: Nem Teljesítette

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
raktár	1		
konyha	1		
wc	1		
galéria	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény Déri Miksa utcáról közelíthető meg, egy közepes állapotú ráccsal védett fém ajtón keresztül. A bérlemény aljzata műkö, felújításra szorul. A falakon a vakolat több helyen lejött, vízes, salétromos, dohos. A mennyezeten helyenként kiszáradt beázási nyomok láthatóak. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db komplett wc, 1 db mosdó csappal, 1 db elektromos 10 l. vízmelegítő,



## 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**

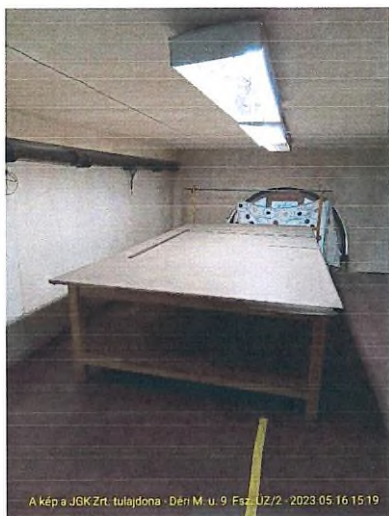
**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** A bérleményben még megtalálható az előző bérlő ingóságai.



6

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL











A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902176726	2409	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	2281087639	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## 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>	
<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

