

U 10/2-49/2023

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. augusztus 23-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelveleteli jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-12/2023
Melléklet:	Ügyintéző: DEAKWE
	Előzmény: EA

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti 35194/0/A/4 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 16 m² alapterületű, üres, utcai bejaratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiséget a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1281/2018. (XII.17.) számú határozata alapján 2019. január 24. napján határozott időre, 2020. december 31. napjáig megkötött bérleti szerződés alapján a **Horváth Mihály tér Kft.** (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01-09-273357, adószám: 25406836-2-43; képviselője: Asaf Samet ügyvezető) használja. Az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester **374/2020. (XI.20.)** számú határozatában döntött a bérleti jogviszony meghosszabbításáról, 2021. június 30 napjáig szóló időtartamra. A bérleti szerződés lejártát követően a Bérlo használati díj fejében jelenleg is a helyiség használója, mivel azt a bérleti jogviszony lejártával nem hagyta el, azonban a nyilatkozata alapján a jogosultsága a veszélyhelyzet végéig meghosszabbodott. 2023. július 31. napjáig a használót terhelő tartozás nem szerepel a nyilvántartásunkban.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 67 db albetét található, amelyből 24 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A **Horváth Mihály tér Kft.** bérbevételi kérelmet nyújtott be az általuk használt helyiség – 2023. december 31. napjáig történő – bérbevételére **iroda (saját tulajdonú ingatlan adásvétele)** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett **42.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

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

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
2	2.000	UCH	1,2	16	közepes	1,1	jó	1,2	48.000

ÉRKEZETT

2023 AUG 17.

12⁰⁰

1

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/4 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 16 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Horváth Mihály tér Kft. (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01-09-273357, adószám: 25406836-2-43; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére iroda (saját tulajdonú ingatlan adásvétele) tevékenység céljára határozott időre – 2023. december 31. napjáig – 48.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodásra vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti 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 Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról, valamint az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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) pontjában írottakra figyelemmel, a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a 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 az előterjesztés tárgyában a döntését meghozni szíveskedjen.



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):	Horváth M. tér 16 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	35194/A/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Horváth Mihály Tér Kft.
Dátum:	2023.07.13
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	16.00
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:	felújított/új építésű
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	virágüzlet
Elhelyezkedés:	UCH



ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás


A bérelő 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)
Iroda	1		
Konyha	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó és kirakat faszerkezetes, jó állapotú. Az iroda és konyha laminált padlóval burkolt, a wc járólappal. A fal és a mennyezet hibátlan állapotú. A fűtés házközponti. Víz és áramvételi lehetőség biztosított.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db radiátor, 1 db infrapanel, 1 db Ariston elektromos vízmelegítő 10L, 1 db mosogatótálca csapteleppel, 1 db Gree mobil klíma, 1 db komplett wc.



T

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága: kifogástalan

Rendszeres takarítás történik: Igen

A szemét eltávolítása megtörténik: Igen

Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja: Igen

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

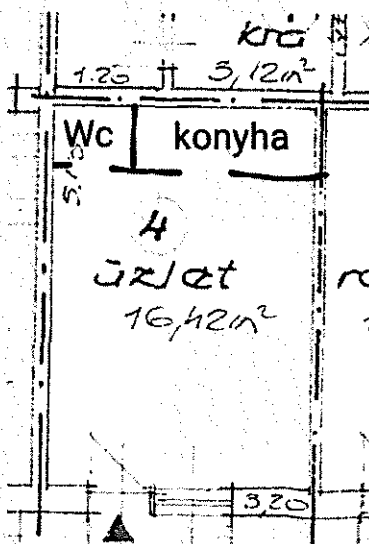
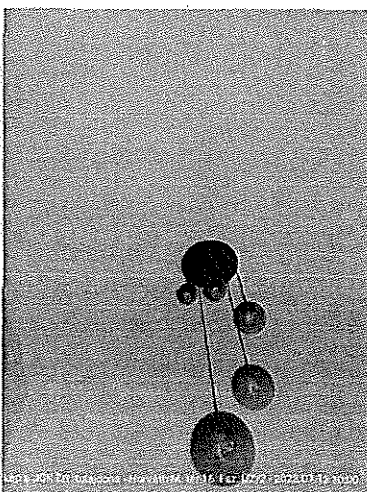
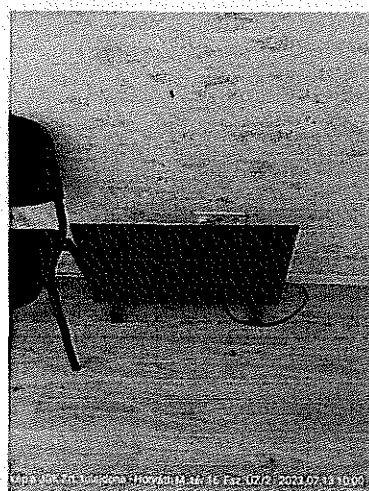
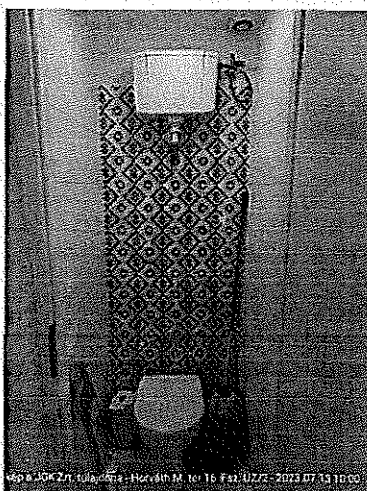
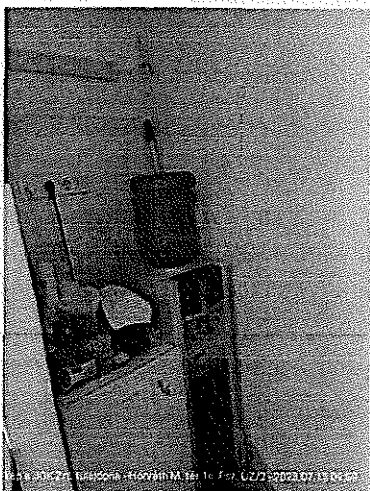
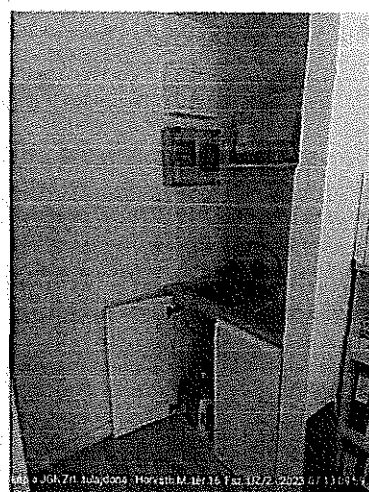
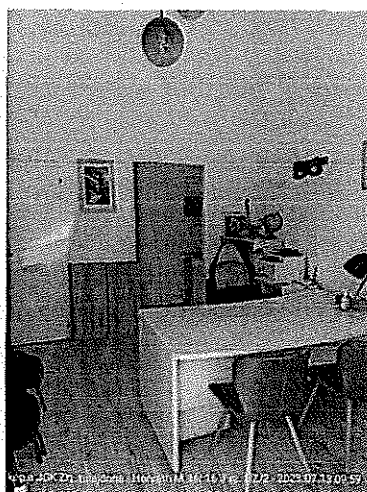
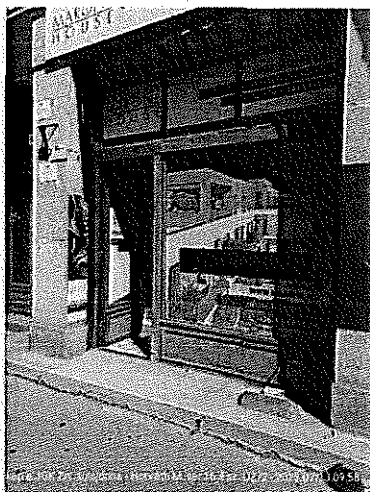
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

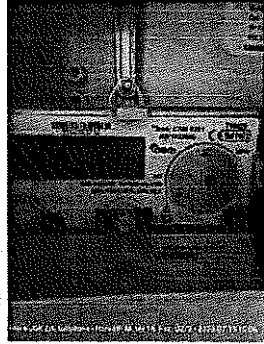



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Handwritten signature and the number 7.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902063712	5143	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	62508402	30	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés során jelent volt a társaság képviselőjében Molnár Melinda (szül.: A fotók készítéséhez hozzájárult, karbantartási kötelezettségüknek eleget tesznek.

Az ingatlanhasználó adatai:

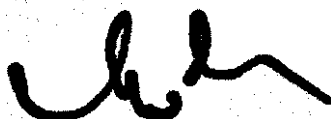
Név: Horváth Mihály Tér Kft.

Értesítési címe: Budapest 1204 Mártírok útja 290.

E-mail címe:

Telefonszáma:

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Mosonyi Adrienn

