

UIG/2-53/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

16. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. 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: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2023 AUG 17.	Szám:	02/174-17/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	Deal team 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, Orczy út 29. szám alatti 35988/0/A/39 hrsz-ú, tulajdoni lapon 37 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, ebből 4 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelete alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 1095/2019. (IX. 23.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiségként – történő bérbeadásáról Hanna Farag egyéni vállalkozó (székhely: 1185 Budapest, Bajcsy Zsilinszky u. 52., azonosító: 197307271, adószám: 69950458-2-43) részére határozatlan időre lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat, hajmosás) tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2019. november 6. napján került aláírásra. A bérleti díj jelenlegi összege 102.830,- Ft/hó + ÁFA. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 27.336,- Ft/hó.

Hanna Farag egyéni vállalkozó jelezte, hogy meg kívánja szüntetni az egyéni vállalkozását, és céggé szeretné tovább bérelni a helyiséget.

Hanna Farag egyéni vállalkozóként fennálló bérleti szerződésének felmondására vonatkozó nyilatkozatával egyidejűleg bérbevételi kérelmet nyújtott be **Zohan Barber Shop Kft.** (székhely: 1185 Budapest, Varga Katalin utca 36., cégjegyzékszám: 01-09-413685, adószám: 32240092-2-43, képviselője: Hanna Farag ügyvezető) néven, és a korábbiakkal azonos (102.830,- Ft/hó + ÁFA) összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

A helyiség forgalmi értéke – az értéktérkép alapján – nem haladja meg a 25 millió forintot, és a fajlagos fix differenciált bérleti díj kalkuláció szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna:

Díjővezet	Nettó havi lapdíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
3	1.500	UCH	1,2	37	közepes	1	3	átlagos	1	66.600

ÉRKEZETT

2023 AUG 17.

12<sup>00</sup>



**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. földszint 12. szám alatti 35988/0/A/39 hrsz-ú, tulajdoni lapon 37 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Zohan Barber Shop Kft. (székhely: 1185 Budapest, Varga Katalin utca 36, cégjegyzékszám: 01-09-413685, adószám: 32240092-2-43, képviselője: Hanna Farag ügyvezető) részére lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – az általa ajánlott 102.830,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

## **II. A betervezés 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., 3.1.3.18. és 3.1.4.5. alpontja alapján 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) pontja alapján *a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.*

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata (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, Orczy út 29. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**





# 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>	Orczy út 29 Fsz. ÜZ/12
<b>Helyrajzi szám:</b>	35988/A/39
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	Hanna Farag egyéni vállalkozó
<b>Dátum:</b>	2023.04.20
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

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

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	37.00
<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>	elektromos
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	közepes
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Vannak
<b>Funkció:</b>	egyéb üzlet
<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: Teljesítette

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
üzlettér	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény az Orczy utról közelíthető meg, egy rolóval védett közepes állapotú fa bejárati ajtón keresztül. Az aljzat beton amit linoleummal fedtek be. Az üzlettérben lambéria található a falon. A falak alsó részén vízesedés található, ami miatt a festés helyenként felpúposodott. Az eladótérben a mennyezetten beázás nem látható. A raktár helyiség fala körbe szigetelt, így nem lehet megállapítani a fal vízesedésének állapotát. A bérlemény fűtését egy elektromos hőszugárzó biztosítja.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db Easy Home hőszugárzó, 1 db komplett wc, 1db kézmosó csappal, 1db 80 l. villanybojler,



## 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:**

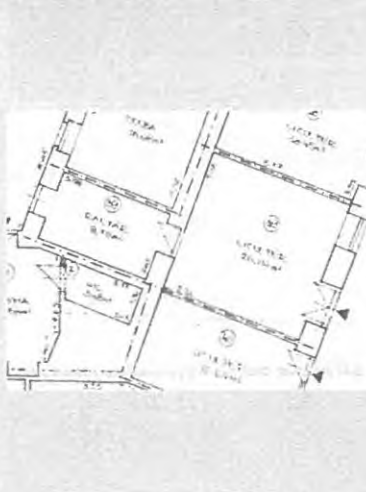
**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** A lakás tiszta, rendezett.





## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





2023.04.20

5. oldal

  
Azonosító: 8578

8



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901985179	1527	Nincs kép
VILLANYÓRA	9903045420	4202	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	190184047A	179	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megfigyelések:** Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a bérlő cég tulajosa: Hanna Farag (szül:

Az ingatlanhasználó adatai:

**Név:**

Hanna Farag egyéni vállalkozó

**Értesítési címe:**

**E-mail címe:**

**Telefonszáma:**

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

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mezei Szilveszter

Bandor Beáta