

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

17. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására és bérbeszámítási megállapodás megkötésére

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

2. számú melléklet: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által elfogadásra javasolt munkálatok összesítője

Érkezett: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-18/2023
Melléklet:	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 Práter u. 34. szám alatt található, Budapest VIII. 35709/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint 30 m² alapterületű, üres, utcai és udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 25 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A fenti helyiség 2020. szeptember 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.110,- Ft/hó. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11, azonosító:195022633 adószám: 19250117-1-42; irodavezető: Dr. Pálfi Tamás) és a Saturnus Consulting Group Kft. (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11; cégjegyzékszám: 01-09-296401; adószám: 25921896-1-42; képviselője: Dr. Pálfi Tamás ügyvezető) bérlőtársakként.

2023. június 19. napján bérbevételi és bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, ügyvédi iroda tevékenység céljára, 5 év határozott időtartamra. A kérelmező **30.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj ajánlatot tett, továbbá 5.110.000,- Ft összegben bérbeszámítási kérelmet is elő terjesztett.**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodájának állaspontja szerint a teljes elektromos hálózat átvizsgálása szükséges, a Bérlőnek az érintésvédelmi felülvizsgálatot el kell végeztetnie. A JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a beadott árajánlat alapján (anyag és munkadíj összesen) 2.192.912,- Ft + 27 % ÁFA, összesen bruttó 2.784.998,- Ft összegű bérbeadóra tartozó munkák terhére történő elszámolására tett javaslatot.

Amennyiben a bérleti díj összege a kérelmező által ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA összegben kerül meghatározásra, úgy a táblázatban vastagítással jelölt költségekre 1.456.693,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 1.850.000,- Ft összegre javasolt a bérbeszámítási megállapodás megkötése, azonban a maximális 48 hónap alatt legfeljebb 1.440.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 1.828.800,- Ft összeg beszámítható.

ÉRKEZETT

2023 AUG 17.

Bérbeadóra tartozó munkák	Nettó anyag + nettó munkadíj
mellékhelyiség, WC építése, falak és ajtó, vezetékezés	472.441,- Ft
villanszerelés falon kívül	236.220,- Ft
utcai homlokzat ajtajának cseréje	393.701,- Ft
hűtő fűtő klíma telepítése	354.331,- Ft
helyiség aljzat szigetelése	236.220,- Ft
Estrich betonozás	224.409,- Ft
vizes helyiség szerelvényezése	118.110,- Ft
vizesedő falak injektálásos vízszigetelése	157.480,- Ft
Összesen	2.192.912,- Ft

A különbséget az adja, hogy a tulajdonosi kötelezettségeken túlmenően – amennyiben a bérleti díj nem kerül mérséklésre – úgy a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája javasolja még az értéknövelő beruházások figyelembevételét és bérbeszámítás útján történő térítését is.

Mérsékelt bérleti díj megállapítás esetén azért nem javasolják, mert ezek költsége magas, megtérülése évtizedek alatt várható.

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

Díjösszeg	Alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj
2	2.000	UCH	1,2	30	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	60.000

Javasoljuk, a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter u. 34. szám alatt található 35709/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, üres, utcai és udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda és a Saturnus Consulting Group Kft. részére, 5 év határozott időtartamra – iroda tevékenység céljára – a számított 60.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk továbbá, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt 2.192.912,- Ft + 27 % ÁFA összegű beszámítást tartalmazó megállapodás megkötéséhez a Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda és Saturnus Consulting Group Kft vel. A költségek elszámolására a megállapodás megkötését követően a felújítási munkák készre jelentése és a benyújtott számlák alapján a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának teljesítés igazolása szerint kerülhet sor.

A 2.192.912,- Ft + ÁFA összegre vonatkozóan a bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 45.686,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 45.670,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség. A bérlőt a bérbeszámítás 47 hónapja alatt 14.314,- Ft + ÁFA, a 48. hónapban 14.330,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

Ezzel ellenben a 1.440.000,- Ft + ÁFA összegre vonatkozóan a bérbeszámítási megállapodással a bérleti díj teljes összegében kerülnek elszámolásra a helyiségre fordítandó, a bérbeadót terhelő munkálatok összege, így a beszámítás 48 hónapja alatt az Önkormányzatnak bérleti díj bevétele nem keletkezne.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez 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 igényel, amely az Önkormányzat Képviselő-testületének a 2023. évi költségvetésről szóló 6/2022 (II.24.) rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

A kérelmező által tett bérleti díj ajánlat melletti bérbeszámítással az Önkormányzatnak 48 hónapon keresztül 1.440.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj bevétel kiesése, míg a számított bérleti díjon történő bérbeadás melletti bérbeszámítással 2.192.912,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj bevétel kiesés keletkezik, ugyanakkor 687.088,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj bevétel keletkezik az Önkormányzat oldalán.

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 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) bekezdés 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 Kt. határozat 24. pontja szerint bérbeszámítási megállapodás köthető, amennyiben:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt, bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja,
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása,
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 27. pontja szerint a bérbeszámítás esetén a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,

- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez.
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a fizetendő bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 28. pontja szerint a bérbeszámítási megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 27. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

A Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

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

Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A. verzió

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter u. 34. szám alatt található 35709/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, üres, utcai és udvari bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11., azonosító:195022633 , adószám: 19250117-1-42; irodavezető: Dr. Pálfi Tamás) és a Saturnus Consulting Group Kft. (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11; cégjegyzékszám: 01-09-296401; adószám: 25921896-1-42; képviselője: Dr. Pálfi Tamás ügyvezető) részére – 5 év határozott időtartamra, irodai tevékenység céljára – az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, továbbá mellékvízmérő felszerelésének kötelezettségével.**
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 34. szám alatt található 35709/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, üres, utcai és udvari bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11., azonosító:195022633 , adószám: 19250117-1-42; irodavezető: Dr. Pálfi Tamás) és a Saturnus Consulting Group Kft. (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11;**

cégjegyzékszám: 01-09-296401; adószám: 25921896-1-42; képviselője: Dr. Pálfi Tamás ügyvezető)
részére – 5 év határozott időtartamra, iroda tevékenység céljára – a számított 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) 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 a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.
4. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 34.** szám alatt található **35709/0/A/5** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, üres, utcai és udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre **felújítására bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a Dr. Pálfi Tamás ügyvédi iroda** (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11, azonosító:195022633 , adószám: 19250117-1-42; irodavezető: Dr. Pálfi Tamás) és a **Saturnus Consulting Group Kft-vel** (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11; cégjegyzékszám: 01-09-296401; adószám: 25921896-1-42; képviselője: Dr. Pálfi Tamás ügyvezető) **2.192.913,- Ft + ÁFA összegű felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 48 hónap alatt, 47 hónapon keresztül 45.686 Ft + ÁFA, a 48. hónapban 45.670 Ft + ÁFA összegben.**
5. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 4. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a teljesítést leigazolja.

Felelős: polgármester

Határidő: 1., 2. és 4. pont esetében: 2023. augusztus 23., 3. és 5. pont esetében: 2023. október 31.

B. verzió

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

1. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 34.** szám alatt található **35709/0/A/5** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, üres, utcai és udvari bejáratú, földszinti, **nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda** (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11., azonosító:195022633 , adószám: 19250117-1-42; irodavezető: Dr. Pálfi Tamás) és a **Saturnus Consulting Group Kft.** (székhely:1076 Budapest, Jobbágy utca 11; cégjegyzékszám:01-09-296401; adószám:25921896-1-42; képviselője: Dr. Pálfi Tamás ügyvezető) **részére, 5 év határozott időtartamra – 30 napos felmondási idő kikötésével, ügyvédi iroda tevékenység céljára – az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, továbbá mellékvízmérő felszerelésének kötelezettségével.**
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) 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 a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.
3. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 34.** szám alatt található **35709/0/A/5** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, üres, utcai és udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre **felújítására bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda** (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11, azonosító:195022633 , adószám: 19250117-1-42; irodavezető: Dr. Pálfi Tamás) és a **Saturnus Consulting Group Kft-vel** (székhely: 1076 Budapest, Jobbágy utca 11; cégjegyzékszám: 01-09-296401; adószám: 25921896-1-42; képviselője: Dr. Pálfi Tamás ügyvezető) **a bérbeadóra tartozó, maximálisan beszámítható**



1.440.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 1.828.800,- Ft összegű felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 48 hónap alatt, havi 30.000 Ft + ÁFA összegben.

4. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlet a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a teljesítést leigazolja.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 3. pont esetében: 2023. augusztus 23, 2. és 4. 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

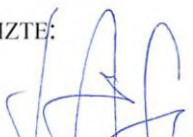
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEYZŐ

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 képviselőületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 34 Fsz. H/5
Helyrajzi szám:	35709/A/5
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.06.29
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	30.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

7

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Eladótér	1		
Tároló	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleménynek két bejárata van, az egyik a ház belső udvarából, a másik pedig a Nagytemplom utca felől nyílik. A Nagytemplom utcai bejáratot egy vasredőny fedi. Az udvarról nyíló ajtó megfelelő állapotú. A padló mindkét helyiségben betonozott. A falakon salétromosodás látható, a mennyezet mindkét helyiségben jó állapotú. Ipari árammal rendelkezik a bérlemény. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó(használaton kívül), 1 db wc csésze (használaton kívül)

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

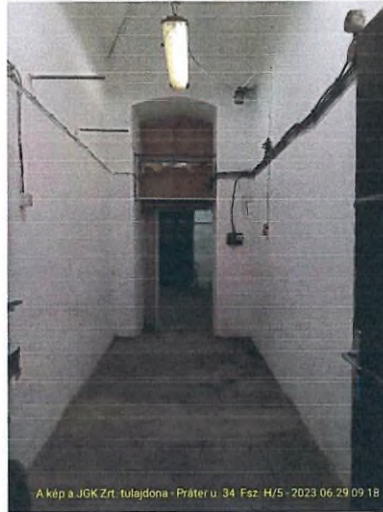
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



g

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 09:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 09:20



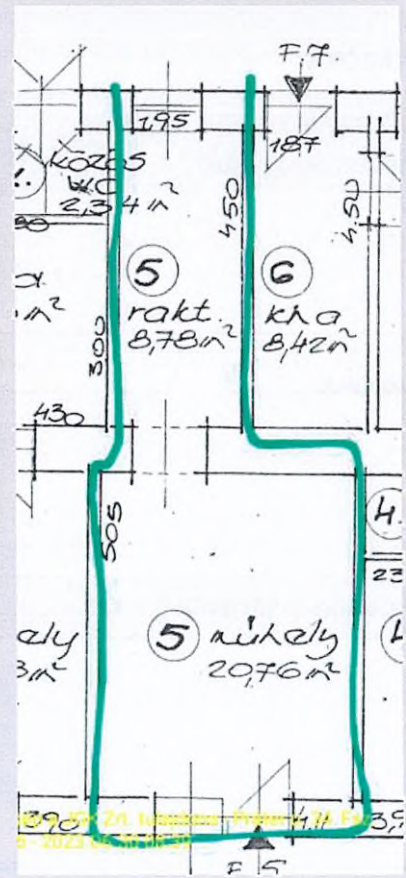
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 09:22



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 10:21



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 10:21



11

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901964014	22	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	15338046	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	15333046	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A bérleményt a kulcs nyitotta.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Tancsics Réka



13



• VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG •

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

Ügyintéző: Antalóczy Zoltán
Telefon: 210-4928/615
e-mail: antaloczyz@jgk.hu
Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2023. június 27-én küldött elektronikus levelükre tájékoztatom, hogy a **Budapest, Práter u. 34. 5. alb.** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, Dr. Pálfi Tamás Ügyvédi Iroda mint leendő Bérlo által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

A felsorol munkálatok nagyrésze bérbeszámításra javasolható lenne, de a költségek olyan magasak, hogy azok megtérülése csak évtizedek alatt várható.

Javaslatunk az, hogy a Bérlo a felújítás költségeit vállalja magára azzal, hogy kedvezményes bérleti díjon bérelheti a helyiséget.

Amennyiben mégis bérbeszámításra kerülne a sor, akkor az alábbi javaslatunk, a munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valószínűk elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

Bérbeadóra tartozó munkák:	br.anyag + br.munkadíj
1. mellékhelyiség, WC építése, falak, és ajtó, vezetékadás	600.000,-Ft
2. villanyszerelés falon kívül	300.000-Ft
3. utcai homlokzat ajtajának cseréje	500.000-Ft
4. <u>hűtő-fűtő klíma telepítése</u>	450.000-Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen br.:	1.850.000-Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az utcai homlokzat nyílászáróin elhelyezett redőnyök, nyílászáró cseréje csak Településképi engedélyezéssel keresztül hajtható végre.

A klíma elhelyezése az utcai homlokzatra nem lehetséges, azt az ajtó fölött belsődobozolással, vagy az udvari homlokzaton lehet kialakítani, de ez is Társasházi, és Településképi egyeztetésre köteles.

Elfogadásra javasoljuk, még egy nagyobb bérleti díj esetén:

- Iroda helyiség aljzat szigetelés xps-el 30 x 10.000 – 300.000.-Ft
- Estrich betonozás 30 x 9.500 - 285.000.-Ft
- Vizesedő falak injektálásos vízszigetelése: 200.000.- Ft- Összesen br.: 785.000-Ft

Budapest, 2023. július 25.

Tisztelettel:

Kires Attila

Ingatlan szolgáltatási irodavezető