

VI/2-57/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

19. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2/B. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség 12,81 m² alapterületű részének bérbeadására

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Alaprajz

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-20/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény: E6

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, Szigony u. 2/b.** szám alatti Társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 35728/21/A/50 helyrajzi számú, 78 m² alapterületű, 1. emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: 1. emeleti helyiség).

Az 1. emeleti helyiség kizárólag a Társasház osztatlan közös tulajdonát képező területekről közelíthető meg, a helyiség három önálló részre osztozott.

A Társasház közgyűlése 2009. március 2-án határozatában arról döntött, hogy a FŐTÁV Zrt. hőközpontját az önkormányzati tulajdonú helyiség bejárata előtti közös tulajdonú területen helyezi el. A Társasház előző közös képviselője a társasházi döntés ellenére a közgyűlés és a tulajdonos Önkormányzat tájékoztatása és engedélye nélkül a hőközpontot az 1. emeleti helyiség önálló bejárattal rendelkező – 12,81 m² alapterületű – részében helyezte el.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bérbeadó szervezet) Ingatlanszolgáltatási Irodájának munkatársai az 1. emeleti helyiségben 2010. május 20., és 2011. április 28. napokon bérlemény-ellenőrzést végeztek. A bérlemény-ellenőrzések során a Bérbeadó szervezet megállapította, hogy a Társasház korábbi közös képviselője 2009. december 1-től – önkényes módon – használatba vette a helyiség 12,81 m² alapterületű részét, ahova jelenleg sem az Önkormányzatnak, sem a Társasháznak nincs bejárása, ez a rész a BKM Nonprofit Zrt. birtokában van, oda bejutni az ott található veszélyes üzemű berendezés miatt, csak a BKM Nonprofit Zrt. hozzájárulásával lehet.

A Bérbeadó szervezet a bérbeadás lehetőségeiről 2010. február 18-án levélben, majd több alkalommal telefonon, illetve személyes megbeszélés keretében az előző közös képviselőt tájékoztatta. A Társasház a bérleti szerződés megkötése céljából nem jelentkezett, a helyiséget jogcím nélkül használta.

A Bérbeadó szervezet 2009. december 1-től az 1. emeleti helyiségre eső közös költségnek megfelelő használati díjat számlázta ki a Társasház felé, amelynek összege 2011. november 30. napjáig, kamatokkal együtt 1.219.142,- Ft volt. A Társasház fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a bérbeadó szervezet keresetet nyújtott be a bíróságra 2011. december 19-én.

A per jogerősen lezárult, a bíróság a Társasházat használati díj fizetésre kötelezte. A Társasház a fizetési kötelezettségének részben tett eleget.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 851/2013. (VII. 29.), a 726/2015. (VII. 08.) és a 600/2016. (VI. 06.) számú határozatával döntött a hátralék rendezésére vonatkozó, az előző közös képviselő által a Társasház közgyűlési döntése alapján beterjesztett javaslatokról, ám azok végrehajtására a Társasház részéről nem kerülhetett sor.

ÉRKEZETT

2023 AUG 17.

12⁰⁰

1

A Társasháznak az Önkormányzat felé a Pesti Központi Kerületi Bíróság 23.P.53.335/2013/2 számú ítélete alapján az 1. emeleti helyiség használata kapcsán 8.476,- Ft/hó + ÁFA használati díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettsége áll fenn.

A Társasháznak az Önkormányzattal szemben 2023. június 30. napjáig 363.841,- Ft + ÁFA (bruttó 462.078,- Ft) lejárt esedékességű hátraléka keletkezett.

A helyzet rendezése érdekében a Társasház közös képviselőjét 2018. június 01. óta ellátó Práter Ingatlancentrum Bt. (képviseli: Ábelné dr. Juhász Mária) személyes egyeztetést kezdeményezett, majd kérelmet nyújtott be, amelyben előadta, hogy a Társasházban található az Önkormányzat egyik orvosi rendelője, amelynek megfelelő körülmények közötti üzemeltetéséhez szükséges (volt) a fűtési időszakot az elő- és utószezonban egyaránt egy hónappal meghosszabbítani (szeptember 15. – október 15., április 15. – május 15.), ez a plusz két hónap fűtés (amelyet a lakók számlákkal igazoltak) jelentős terhet ró a társasházi tulajdonosokra, tekintettel arra, hogy a fűtés kizárólag az orvosi rendelőben nem indítható be, így minden lakáshasználó, függetlenül attól, hogy igényli-e a többlet fűtési időszakot, évente 2 hónappal több fűtődíjat fizet.

A Társasház méltányossági kérelmében kérte, hogy az Önkormányzat a vele szemben fennálló követelést engedje el, ezzel lehetőséget teremtve a bérleti viszony rendezésére, hiszen a szándék, hogy a Társasház a továbbiakban bérelné az önkormányzati helyiséget, mind a helyiség kihasználtsága, mind a hasznosításból származó bevétel szempontjából pozitívként értékelhető.

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2023. július 10-i ülésén a fentieket megtárgyalta és a 151/2023. (VII. 10.) határozatában úgy döntött, hogy

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII., Szigony u. 2/B számú Társasházzal (adószám: 28571593-1-42, képviseli: Ábel Csaba közös képviselő, Práter Ingatlankezelő Bt.) szemben, a 35728/21/A/50 helyrajzi számú, 78 m² alapterületű 1. emeleti helyiségre vonatkozóan 363.841 Ft + ÁFA, azaz bruttó 462.078 Ft összegű követelésről, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 9. pontja szerinti feladatának zavartalan ellátása érdekében teljes egészében lemond.

A Társasház és az Önkormányzat kötött létrejött megállapodásban a Társasház vállalta az orvosi rendelő miatt megnövekedett fűtés- többlethasználati díj megfizetését.

A fentiek alapján a Társasháznak elévülési időn belül fennálló hátraléka nincs, a **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2/b.** szám alatti 35728/21/A/50 helyrajzi számú, 78 m² alapterületű, 1. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 16.848,- Ft/hó.

A Társasház esetében közös képviselőként eljáró Práter Ingatlankezelő Bt. nevében Ábel Csaba és Ábelné dr. Juhász Mária jelezte, hogy a hőközpont a FŐTÁV Zrt. által nem áthelyezhető a Társasház közös tulajdonában lévő másik helyiségbe, így szeretné a Társasház bére venni a **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2/b.** szám alatti 35728/21/A/50 helyrajzi számú, 78 m² alapterületű, 1. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségből zárt **hőközpont céljára kialakított 12,81 m²-t** az ezen részre vonatkozó közös költség összegén, amely jelenleg **2.211,- Ft + ÁFA.**

A fajlagos fix differenciált bérleti díj kalkuláció szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna a 35728/21/A/50 helyrajzi számú, 78 m² alapterületű, 1. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségből zárt **hőközpont céljára kialakított, 12,81 m²** nagyságú területre:

Díjővezet	Alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategóri a	Méret kategóri a szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft/m ²
3	1.500	UDH	1	12,81	kicsi	1,1	3	átlagos	1	21.136

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2/b.** szám alatti 35728/21/A/50 helyrajzi számú, 78 m² alapterületű, 1. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségből hőközpont céljára kialakított **12,81 m² bérbeadásához a Budapest VIII., Szigony u. 2/B számú Társasház** (adószám: 28571593-1-42, képviseli: Ábel Csaba közös képviselő, Práter Ingatlankezelő Bt.) részére **hőközpont céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével** – a teljes albetétből a 12,81 m² nagyságú területre eső – a mindenkor **közös költség összegével** (a határozathozatal időpontjában 2.211,-

Ft + ÁFA) megegyező mértékű bérleti díj-, valamint a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, 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 pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét, hiszen a bérleti díj mellett a közös költség térülése is megtörténne.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szerveit Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a *Képviselő-testület határozata alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a bérleti díjról.*

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 Rendelet 6/A. § (1) bekezdése alapján, *a hatáskörrel rendelkező bizottság által bérbeadásra kijelölt, legalább 3 éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre a (2) bekezdés szerinti személy vagy szervezet bérbevételi kérelmének benyújtása esetén, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötöti.*

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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 3.2. alpontjában foglaltak alapján *a versenyeztetési eljárás útján bérbeadott helyiség esetében a fizetendő bérleti díj a 3. pontban és a III. fejezetben foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően is meghatározható. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik az alacsonyabb.*

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.

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):	Szigony u. 2/b I. MU/1
Helyrajzi szám:	35728/21/A/50
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.07.19
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	78.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Nincsenek
Funkció:	műhely
Elhelyezkedés:	UDH (emeleti)

5

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	5		
hőközpont	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény két különálló részből áll, az első részben két helyiség található, a másodikban 4 helyiség. Az első helyiségben található a hőközpont és egy különálló raktár. A raktárhelyiséghez nincs kulcsunk, és a közös képviselőnél az ellenőrzés alatt nem volt kulcs, így nem tudtunk abba a helyiségbe bejutni. A közös képviselő elmondása szerint azért kell, hogy náluk legyen a helyiség kulcsa, mert csak onnan közelíthető meg az ablakon keresztül a lapostető, amit folyamatosan takarítani kell. A másik különálló helyiség, amiben négy szoba nagyságú raktár található, csak a társasház területén áthaladva közelíthető meg, és teljesen külön kezelhető a másik oldaltól. A bérleményben található a társasház strangjai, a vizes leágazások, a távfűtés csövei, szabályozói, illetve a szennyvízcsatorna csövei, amihez a társasháznak elérhetőséget kell biztosítani. A mennyezeten egy nagyobb kiszáradt beázási folt látható. A falak közepes állapotban vannak. Vízvételi lehetőség nincs, elektromos áram van a bérleményben, amit a társasház órája mér. Jelenleg a bérlemény a hőközpont kivételével használaton kívül van.

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

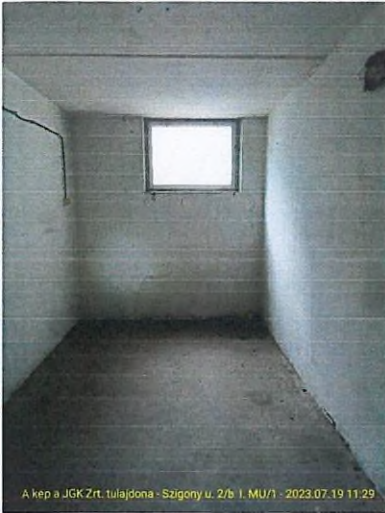
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Lom nem található a bérleményben.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

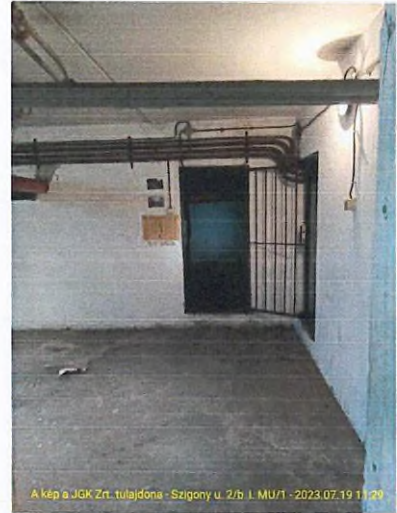




A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 2/b I. MU/1 - 2023.07.19 11:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 2/b I. MU/1 - 2023.07.19 11:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 2/b I. MU/1 - 2023.07.19 11:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 2/b I. MU/1 - 2023.07.19 11:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 2/b I. MU/1 - 2023.07.19 11:37



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 2/b I. MU/1 - 2023.07.19 11:37



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 2/b I. MU/1 - 2023.07.19 11:37

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Cs. J. K.' or similar.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A közös képviselő kíséretében jártuk be a bérleményt, ő engedett be minket, nekünk kulcsunk nem volt hozzá.

Az ingatlanhasználó adatai:

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

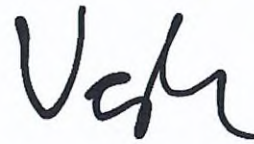
A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Végh Attila

Ábel Csaba közös képviselő

