

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

20... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 5. 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: Állapotfelveleteli jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkez: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-21/2023
Melléklet:	Ügyintéző: Deakue
	Előzmény: EH

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, Teleki tér 5. szám alatti, 35135//0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 48 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség található. 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 nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **147/2021. (IX. 15.)** számú határozatában döntött a helyiség – üres helyiségként – történő bérbeadásáról a Murzsa Dynamic Kft. (székhely: 1086 Budapest, Magdolna u. 20. 2. em. 21., cégjegyzékszám: 01-09-373867, adószám: 28787499-2-42, képviselője: Murzsa István ügyvezető) részére határozatlan időre lakossági kisipari szolgáltatás (működőépítés) tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2021. október 6. napján került aláírásra.

A Murzsa Dynamic Kft. a cégnyilvántartásba 2023. január 26. napján történt bejegyzéssel tulajdonosváltáson esett át, így a cég adatai megváltoztak. Az új adatok: **Csösz-Generalbau Építőipari Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Rottenbiller u. 44. Ü8., cégjegyzékszám: 01-09-373867, adószám: 28787499-2-42, képviseli: Csösz Sándor ügyvezető).

A bérleti díj jelenlegi összege 62.275,- Ft/hó + ÁFA. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.840,- Ft/hó. Tartozás – az óvadék felhasználását követően – nyilvántartásunkban 2023. július 31. napjáig nem szerepel.

Murzsa István, Csösz Sándor és Murzsa Dávid személyesen kereste fel irodánkat és jelezték, hogy szeretnék a bérleményt továbbra is az eredeti tevékenység céljára használni, és az egymás közti helyzetet teljesen rendezni, ezért a **Csösz-Generalbau Építőipari Kft.** képviseletében Csösz Sándor felmondására vonatkozó nyilatkozatával egyidejűleg a **Murzsa General Bau Kft.** (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10. alagsor 2., cégjegyzékszám: 01-09-403931, adószám: 32038664-2-42, képviseli: Murzsa Dávid ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiségre, és 50.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

ÉRKEZETT

2023 AUG 17.

12⁰⁰



1

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

Díjővezet	Nettó havi 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 Ft
3	1.500	UCH	1,2	22	kicsi	1,1	4	jó	1,2	49.500 Ft

Javasljuk, hogy a Tisztelt Bizottság döntsön arról, hogy hozzájárul-e a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 5. szám alatti 35135//0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Murzsa General Bau Kft. részére lakossági kisipari szolgáltatás (műköremépítés) céljára – határozott időre (5 évre) – az általa ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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, mivel a jelenlegi cég a bérleti szerződés felmondásához szükséges intézkedéseket megtette.

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., alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról. 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.

A Rendelet 7. § (1) A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja,
- b) a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt.
- c) adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

(2) Ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 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.



2

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, Teleki tér 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

A verzió

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 5. szám alatti 35135//0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Murzsa General Bau Kft. (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10. alagsor 2., cégjegyzékszám: 01-09-403931, adószám: 32038664-2-42, képviseli: Murzsa Dávid ügyvezető) részére lakossági kisipari szolgáltatás (működőépítés) céljára – határozott (5 éves) időtartamra – az általa ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) 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.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. augusztus 23., 2. pont esetében: 2023. október 31.

B verzió

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 5. szám alatti 35135//0/A/2 hrsz-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Murzsa General Bau Kft. (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10. alagsor 2., cégjegyzékszám: 01-09-403931, adószám: 32038664-2-42, képviseli: Murzsa Dávid ügyvezető) részére lakossági kisipari szolgáltatás (működőépítés) céljára – határozott (5 éves) időtartamra – az általa ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti további intézkedések megtételére.**

Felelős: polgármester

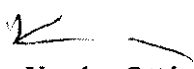
Határidő: 1. pont esetében: 2023. augusztus 23., 2. pont esetében: 2023. október 31.

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

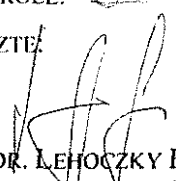
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

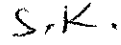
ELLENŐRIZTE:

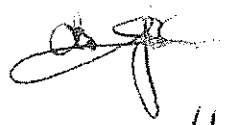

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SANTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE


4

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

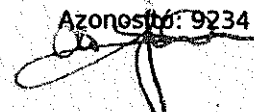
ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Teleki tér 5 Fsz. UZ/1
Helyrajzi szám:	35135/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Murza Dynamic Kft
Dátum:	2023.07.24
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	22.00
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:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH



J

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)
Eladótér	1		
Wc	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény vas keretes üveges bejárati ajtóval rendelkezik, amely jó állapotú. A helyiség padlója linóleummal burkolt. A fal és a mennyezet megfelelő állapotban van. A mellékhelyiségek padlója és falai kerámia lappal burkoltak, nem repedeztek. A mennyezet itt is megfelelő. Fűtés nincs a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db komplett wc, 1 db kézmosó csapteleppel.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
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

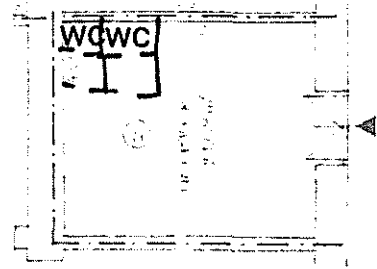
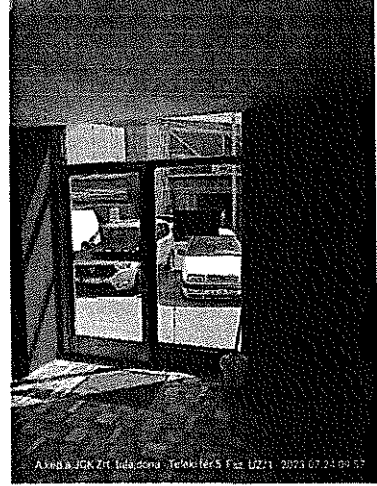
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás



A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900058554	73791	
VILLANYÓRA	9900453668	57297	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	200772712A	Nem megállapítható	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés során a bérlő képviselőjében jelen volt .
(szül.: arbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz
hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: Murzsa Dynamic Kft

Értesítési címe: Budapest Magdolna utca 20. 2/21.

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