

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

2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. október 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2023 OKT 05.	Szám:	02/205-3/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Deákne!	ca	

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

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, Fecske u. 18.** szám alatti 34994 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 26 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. szeptember 10. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló 100 %-os önkormányzati tulajdonban levő épületben összesen 10 db ingatlan található, amelyből 8 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 5.447,- Ft/hó.

Deák Renáta egyéni vállalkozó (székhely: 3138 Ipolytarnóc, Rákóczi út 73., nyilvántartási szám: 58320864, adószám: 45736609-1-32) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **raktározási** tevékenység céljára. A kérelmező fő tevékenysége kürtöskalács készítés, további tevékenysége cukrászda, fagyraltozó, a helyiséget ehhez kapcsolódóan kívánja igénybe venni. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett **35.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forintot nem haladja meg, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjösszeg	Nettó havi alapidj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
3	1.500	UDH	1	26	Kicsi	1,1	Átlagos	1	42.900 Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18.** szám alatti, 34994 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 26 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Deák Renáta egyéni vállalkozó** (székhely: 3138 Ipolytarnóc, Rákóczi út 73., nyilvántartási szám: 58320864, adószám: 45736609-1-32) részére **raktározási** tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, az általa ajánlott **35.000,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettség mellett, tekintettel arra, hogy a helyiség rossz műszaki állapotú és több mint 4 éve üresen áll.

ÉRKEZETT

2023 OKT 05. 15:00

[Handwritten signature]

II. A beterjesztés 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

A Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról) és 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) alpontjaiban foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (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) bekezdése 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 Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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 35. § (2) bekezdése, valamint a 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. 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. (X. 11.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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



1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatti 34994 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 26 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Deák Renáta egyéni vállalkozó** (székhely: 3138 Ipolytarnóc, Rákóczi út 73., nyilvántartási szám: 58320864, adószám: 45736609-1-32) **raktározási** tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, **35.000,- Ft/hó + ÁFA/hó** összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettsége mellett.
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi 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 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. október 11., 2. pont esetében: 2023. november 30.

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. október 5.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

VERES GÁBOR S.K.
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

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):	Fecske u. 18 Fsz. 5.
Helyrajzi szám:	34994/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.04.11
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	26.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	komfort nélküli
Egész szobák száma (összesen):	1
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
konyha	1		
szoba	1		
fürdőszoba	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A fa szerkezetű bejárati ajtó és nyílászárók felújítása szorulnak. A járólap és a parketta kopott, de nem hiányos. A falakon és a mennyezeten a vakolat több helyen javításra szorul, vízes. A teljes bérlemény teljes területe tisztasági festést igényel. A fürdőszoba a konyhából egy gipszkarton fallal lett elválasztva. Teljes elválasztás és ajtó, földem hiányában egy légtérben található a konyhával, ezért nem minősül komfortfokozat növelő tényezőnek. elektromos áram van a bérleményben. Vízvételi lehetőségről fogyasztó hiányában nem tudunk meggyőződni. A bérleményben a gázszolgáltatás ki van építve.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db parapetes Fég gázkonvektor, 1db zuhanytálca, 1db wc,



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

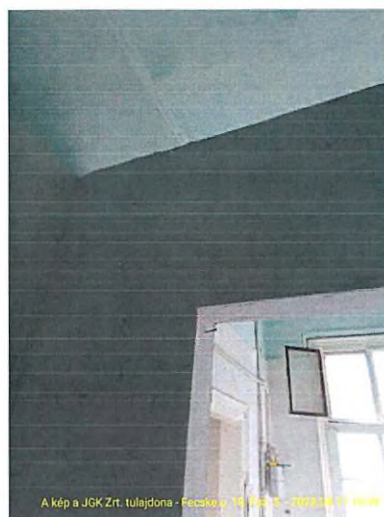
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben lom nem található.

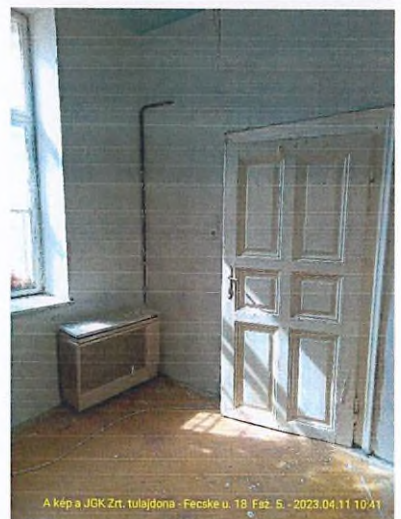
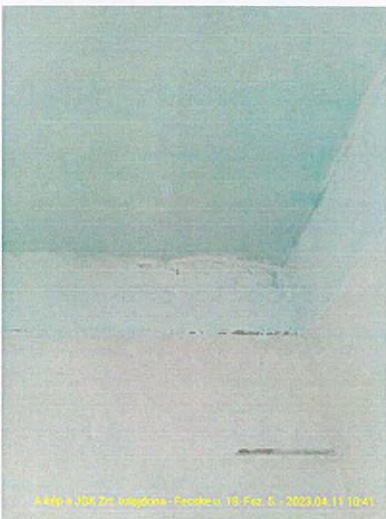
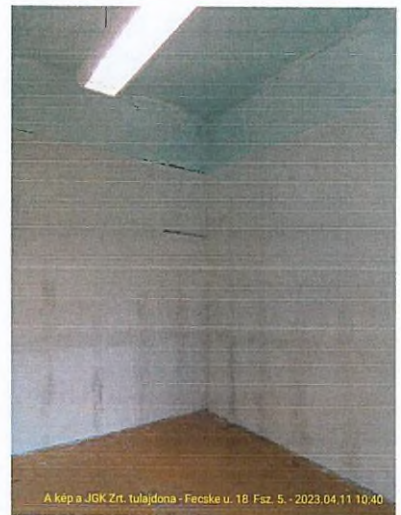


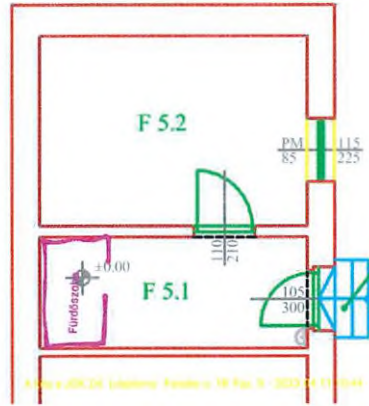
6

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL






[Handwritten signature]
7





A handwritten signature in blue ink, followed by the number 9.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902199710	2846	
GÁZÓRA	900740448	7	
VÍZÓRA	39874178	100	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcsok jók voltak.

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Mosonyi Adrienn