

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására és bérbeszámítási megállapodás megkötésére**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Kardos Noémi referens

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

Melléklet:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2023 OKT 05.	Szám: 02/205-6/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	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 Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti 35676/A/0 hrsz-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A fenti helyiség 2001. március 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

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

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 13 db lakás 1 db közszolgálati lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 3.193 Ft/hó.

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

Díjővezet	Nettó havi alapdíj 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	41	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	55.350

A **GAJO-ÉPKER Kft.** (székhely: 2364 Ócsa, Halászi Károly utca 26.; cégjegyzékszám: 13-09-225822; adószám: 32220908-2-13; képviselője: Nagy Beatrix ügyvezető) 2023. augusztus 2. napján bérbevételi és bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **szépségszalon, fodrászat tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 30.000 Ft/hó + ÁFA összegben, továbbá bruttó 5.161.991 Ft összegben bérbeszámítási kérelmet is benyújtott.**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodája a beadott árajánlat alapján bruttó 2.201.037 Ft összegű bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot.

Bérbeadóra tartozó munkák	Anyag	Munkadíj
Aljzatkiegyenlítés	105.000 Ft	77.700 Ft
Vakolat javítás oldalfalon	150.100 Ft	450.300 Ft
Belső udvar felől bejárati ajtó	150.000 Ft	35.000 Ft
Új vizesblokk kialakítása	450.000 Ft	315.000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>855.100 Ft</b>	<b>878.000 Ft</b>
Anyag+ munkadíj	1.733.100 Ft	
ÁFA 27%	467.937 Ft	
<b>Összes bruttó javaslat:</b>	<b>2.201.037 Ft</b>	

ÉRKEZETT

2023 OKT 05. 15:00





**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Nap utca 21 fsz. 7. szám alatti 35676/A/0 hrsz-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a GAJO-ÉPKER Kft. (székhely: 2364 Ócsa, Halászi Károly utca 26.; cégjegyzékszám: 13-09-225822; adószám: 32220908-2-13; képviselője: Nagy Beatrix ügyvezető) részére szépségszalonn, fodrászat tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított 55.350,- 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 1.733.100 Ft + ÁFA, összesen bruttó 2.201.037 Ft összegű bérbeadót terhelő munkálatok bérleti díjba 36 hónapra történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a GAJO-ÉPKER Kft.-vel. A beszámítás feltétele, hogy a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.**

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 36.106 Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 36.118 Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség. A bérlet a bérbeszámítás 47 hónapja alatt 19.244 Ft + ÁFA, a 48. hónapban 19.232 Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

## **II. A betervezés 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.) önkormányzati rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

## **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., 3.1.3.21. valamint a 3.1.15.1. 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 valamint 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. 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 értelmében 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: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 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, Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti, 35676/A/0 hrsz-ú, 41m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a GAJO-ÉPKER Kft.** (székhely: 2364 Ócsa, Halászi Károly utca 26.; cégjegyzékszám: 13-09-225822; adószám: 32220908-2-13; képviselője: Nagy Beatrix ügyvezető) részére szépségszalonn, fodrászat tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított 55.350 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.







# 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):	Nap u. 21 Fsz. 7.
Helyrajzi szám:	35676/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.05.05
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	41.00
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:	vendéglátás - étterem
Elhelyezkedés:	UCH



## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
előtér	1		
wc	1		
raktár	3		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény Nap utcáról közelíthető meg, egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. Illetve van egy bejárata a belső udvarról is, ami OSB lappal le van zárva. A bérlemény alzata műkövel fedett, helyenként hiányos, cseréje időszerű. A falakon a vakolat több helyen tégláig lejött, vízes, salétromos. Az álmennyezet javításra szorul. Vízvételi lehetőség, és elektromos áram van a bérleményben.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db kézmosó csap nélkül.



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<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 bérleményben tetemes mennyiségű macskaülnék található.





## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:22



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:22



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21 Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23

A handwritten signature in blue ink, followed by a small mark that looks like a stylized '9' or a similar symbol.





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21. Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



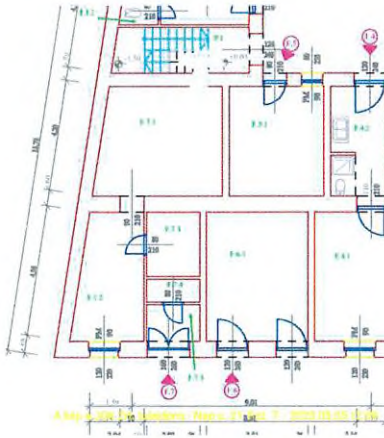
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21. Fsz. 7. - 2023.05.05 11:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21. Fsz. 7. - 2023.05.05 11:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21. Fsz. 7. - 2023.05.05 11:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nap u. 21. Fsz. 7. - 2023.05.05 11:20



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902063611	178	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		





## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	
<b>Értesítési címe:</b>	
<b>E-mail címe:</b>	Nincs
<b>Telefonszáma:</b>	Nincs

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Bandor Beáta





VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

**Helyiséggazdálkodási Iroda**

Nagy Andrea  
irodavezető  
részére

Helyben

Tisztelt Címzett !

Hivatkozással a 2023. augusztus 23-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Nap utca 21. földszint 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Az új vizesblokk kialakításáról kivitelezői nyilatkozat és fotódokumentáció benyújtása szükséges, amely tartalmazza, hogy milyen vezetékcserek történtek, hova kötöttek rá, és milyen szigetelés készült.

<b>Bérbeadóra tartozó munkák:</b>	<b>nettó</b>	<b>anyag</b>	<b>munkadíj</b>
1. Aljzatkiegyenlítés		105.000.-	77.700.-
2. Vakolat javítás oldalfalon		150.100.-	450.300.-
3. Belső udvar felől bejárati ajtó		150.000.-	35.000.-
4. Új vizesblokk kialakítása		450.000.-	315.000.-
összesen:		855.100.-	878.000.-
Anyag + munkadíj:		1.733.100.-	
ÁFA 27%:		467.937.-	

**Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 2.201.037 Ft**

Budapest, 2023. szeptember 13.

Tisztelettel:

Józsefvárosi 112  
Gazdálkodási Központ Zrt.

Kires Attila

ingatlanszolgáltatási irodavezető