

UIG/2-90/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....6.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 14. 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: 02/205-7/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény: ea

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

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, Somogyi Béla u. 14. szám alatti 36425/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon **23 m²** alapterületű, üres, utcai bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2023. június 6. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, a lomtalanításhoz szükséges intézkedéseket megtettük.

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 HVT III területre esik, sem a Rév8 Zrt-nek, sem az Önkormányzatnak nincs olyan szerződéses kötelezettsége, mely a helyiség bérbeadását akadályozná.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 39 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, 3 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.020 Ft/hó.

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

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
1	2.300	UCH	1,2	23	Kicsi	1,1	3	1	68.770

Suki Viktória egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József krt. 31. B. épület, 4. emelet 1.; nyilvántartási szám: 58375242; adószám: 46240765-1-42) 2023. szeptember 4.-én bérbevételi és bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **állatkozmetika** tevékenység céljára.

A kérelmező 60.000 Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj ajánlatot tett és ezzel egyidejűleg bruttó 2.351.000 Ft összegben bérbeszámítási kérelmet is benyújtott.

A JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a beadott ajánlat alapján bruttó 600.000 Ft összegű bérbeadóra tartozó munkák terhére történő elszámolására tett javaslatot.

Bérbeadóra tartozó munkák:	bruttó anyag + munkadíj
Bejárati ajtó és ablak csere, javítása	600.000 Ft
Összesen:	600.000 Ft

ÉRKEZETT

2023 OKT 05. 15:00



Szintén bérbevételi kérelmet nyújtott be **Balogh László egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 21. 1. emelet 1., nyilvántartási szám: 57243652, adószám: 59161918-1-42) 2023. augusztus 28-án a fenti helyiségre **női fodrászat (hajhosszabbítás, szempillaépítés)** tevékenység céljára.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett **70.000 Ft/hó + ÁFA** összegben. Kérelmező a helyiség felújítását saját költségén – bérbeszámítási igény nélkül – kívánja elvégezni.

Nem javasoljuk Suki Viktória egyéni vállalkozó kérelmének elfogadását, tekintettel arra, hogy magasabb bérleti díjat tartalmazó bérbevételi kérelem is benyújtásra került, illetve Suki Viktória a helyiség bérbevétele kapcsán bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14.** szám alatti, **36425/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon **23 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében **Balogh László egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 21. 1. em. 1., nyilvántartási szám: 57243652, adószám: 59161918-1-42) részére történő bérbeadásához **járuljon hozzá női fodrászat (hajhosszabbítás, szempillaépítés)** tevékenység céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – az ajánlott **70.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, bérbeszámítás lehetősége nélkül.

II. A betérjesztés 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 pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét is.

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), 3.1.3.21. (az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról) és 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába 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) 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.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

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.



2

I. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (X. 11.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14. szám alatti 36425/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, **nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Suki Viktória egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 31. B. épület 4. emelet 1.; nyilvántartási szám: 58375242; adószám: 46240765-1-42) **részére állatkozmetikai** tevékenység céljára **60.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, valamint a bruttó **600.000,- Ft összegű beszámítási megállapodás** megkötéséhez.
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti döntésről szóló értesítés kiküldésére a kérelmező részére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. október 11., 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

II. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (X. 11.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14. szám alatti 36425/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, **nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Balogh László egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 21. 1. emelet 1.; nyilvántartási szám: 57243652; adószám: 59161918-1-42) részére **női fodrászat (hajhosszabbítás, szempillaépítés)** tevékenység céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a számított **70.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület 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 egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. október 11., 2.pont esetében: 2023. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



3

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: *T. a. a. d.*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ *h.*

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 képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Somogyi B. u. 14 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	36425/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.07.12
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	23.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz, elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Galériázott üzlettér	1		
Mosdó	1		
WC	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény általános műszaki állapottal rendelkezik. A padlózat járólap, helyenként repedezett, de ettől eltekintve állapota megfelelő. Az üzlettér nagyjából 1,6 m magasságig tapétázott, a vizesblokkok és a konyha rész csempézettek, a csempék jó állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok fém szerkezetűek, az ajtó nagyon szorul, ezért cseréje javasolt. A belső nyílászárók fából vannak, azok állapota megfelelő. A helyiség teljes egészében galériázott. Ázás, vizesedés, penész sehol sem látható, a falak jó állapotúak, de rendkívül koszosak, így tisztasági festés minden helyiségben szükséges. A bérlemény fűtését 1 db falra rögzített gázüzemű hőszugárzó és 1 db olajradiátor biztosítja. Áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 4 db kézmosó csapteleppel, 1 db FÉG gázüzemű hőszugárzó, 1 db kéttálcás mosogató csapteleppel, 1 db piszoár, 1 db komplett WC, 1 db olajradiátor



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

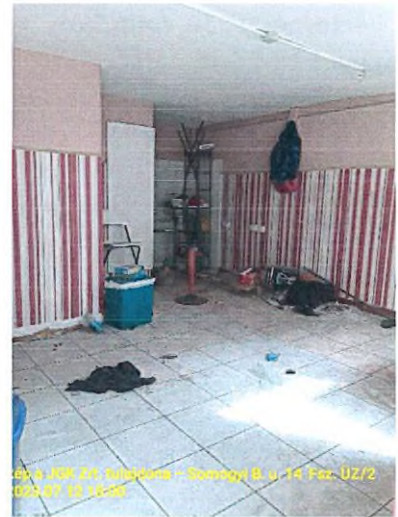
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A helyiségben kb. 3-4 m3 lom és ételmaradék található.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14 Fsz. ÚZ/2 – 2023.07.12 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14 Fsz. ÚZ/2 – 2023.07.12 15:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14 Fsz. ÚZ/2 – 2023.07.12 15:03



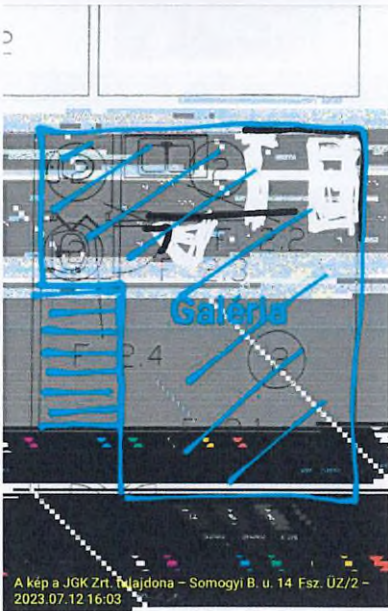
A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14 Fsz. ÚZ/2 – 2023.07.12 15:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14 Fsz. ÚZ/2 – 2023.07.12 15:03



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14 Fsz. ÚZ/2 – 2023.07.12 15:04



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14 Fsz. ÚZ/2 – 2023.07.12 16:03

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9973813763	16459	Nincs kép
VILLANYÓRA	9901960459	43	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	300199	1155	Nincs kép
GÁZÓRA	1100799059	50	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	922643/00	154	Nincs kép
VÍZÓRA	859164	26	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A gázórával (1100799059) kapcsolatos megjegyzések: Piros plombás

[Handwritten signature]
10

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérleményt záró lakatot, de az ajtó nagyon szorul.

Az ingatlanhasználó adatai:

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

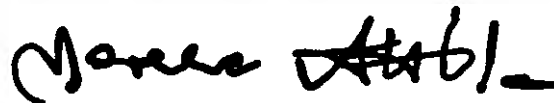
A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Tancsics Réka



Merena Attila



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. szeptember 08-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest, Somogyi Béla utca 14. (hrsz.: 36425/0/A/2). szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkálataira, valamint nyílászáró cseréjére, és festés, vakolásra a Suki Viktória ev. által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

Az alábbi munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valósnak elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

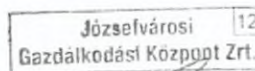
Bérbeadóra tartozó munkák:	anyag +munkadíj
1. Bejárati ajtó, és ablak cseréje, javítása	600.000-Ft
Összesen:	600.000-Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen br.:	600.000-Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

A galéria nem igényel felújítást, csak takarítást és festést. A földszinti falakat borító gipszkarton eltávolítása nem indokolt. A bejárati ajtó fémszerkezetű, melynek a javítása is és cseréje is elképzelhető igény szerint. Költsége a javításnak, és cserének is hasonló. Az ablak szintén fém szerkezetű, felfelé nyíló mechanikával, mely nagy javításra szorul. A külső nyílászárók cseréje esetén, valamint a színük megváltoztatáskor Településképi egyeztetési eljárást kell lefolytatni.

Budapest, 2023. szeptember 15.

Tisztelettel:



Kires Attila

Ingatlanszolgáltatási irodavezető