

116/2-106/2023

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 11.
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. november 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Futó utca 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
Melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Érkezett:	2023 NOV 02.	Szám:	02/219- / 2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Deakné	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, Futó utca 3.** szám alatti 35579/0/A/24 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 961/2013. (IX. 16.) számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiség – Menyhárt Richárd Csaba magánszemély részre történő bérbeadásáról 2018. december 31. napjáig. A bérlő a bérleményt műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára vette bérbe. A bérleti jogviszonyt a bérbeadó a bérlő tartozására tekintettel 2015. július 31-i időpontra felmondta. A bérlő a bérleti díj tartozását rendezte, erre tekintettel a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 242/2016. (III.07.) számú határozatával döntött a bérlemény Menyhárt Richárd Csaba tulajdonában lévő Studio Progress Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. 2/17.; cégjegyzékszám: 01-09-200992.; adószám: 25120985-1-42, képviseli: Menyhárt Richárd Csaba ügyvezető) részére történő bérbeadásáról, határozott időre 2018. december 31. napjáig. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 473/2019. (V. 06.) számú határozatával döntött a bérlemény újbóli bérbeadásáról a bérlő részére 2019. január 1-től 2023 december 31. napjáig terjedő, határozott időtartamra. Bérleti díj előírása jelenleg 34.770,- Ft/hó + ÁFA, továbbá a (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 7.479,- Ft/hó.

A **Studio Progress Kft.** 2023. október 11. napján a **bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtott be.** A helyiséget továbbra is szeretné bérelni műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára. A kérelmező **48.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** megfizetésére vonatkozó ajánlatot tett.

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.

A helyiséget a bérlő romos állapotban vette át, melyet családi és baráti segítséggel az évek alatt saját költségen felújított. A villamos hálózat a vizesblokk és a nyílászárók teljesen fel lettek újítva, a helyiségben burkolási, vakolási munkálatok és festés is történt. A karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

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

Díjfejezet	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
2	2.000 Ft	UCH	1,2	33	Kicsi	1,1	4	Jó	1,2	99.000 Ft

A bérlő részére a bérbeadáskor és a bérleti szerződés meghosszabbításakor is a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértéken került meghatározásra a bérleti díj. A bérlő a helyiséget maga újította fel, állagának megóvásáról gondoskodik. Az OPTEN adatai szerint a bérlőnek alacsony bevétele van, de a fizetési kötelezettségének ennek ellenére rendszeresen eleget tesz. Előzőek alapján **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá** a Budapest **VIII. kerület, Futó utca 3.** szám alatti 35579/0/A/24 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 33 m² alapterületű, utcai bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti szerződés meghosszabbításához 2028. december 31. napjáig szóló határozott időre** –30 napos felmondási idő kikötésével – **műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára a Studio Progress Kft-vel** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. 2/17.; cégjegyzékszám: 01-09-200992.; adószám:25120985-1-42, képviseli: Menyhárt Richárd Csaba ügyvezető) a számított bérleti díj 75 %-ának megfelelő **74.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

A bérleti szerződés meghosszabbításnak feltétele a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék feltöltésének megfizetése és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem azon felül többlet bevételt is jelentene. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.9. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a Képviselő-testület határozata alapján bérleti jogviszony folytatásáról.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (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. (XI.08.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Futó utca 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Futó utca 3. szám alatti 35579/0/A/24 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti szerződés meghosszabbításához 2028. december 31. napjáig szóló határozott időre** – 30 napos felmondási idő kikötésével – **műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára a Studio Progress Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. 2/17.; cégjegyzékszám: 01-09-200992.; adószám:25120985-1-42, képviseli: Menyhárt Richárd Csaba ügyvezető) bérlővel **74.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos teendők megtételére, 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 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését teljesítse.


Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. november 8., 2. pont esetében: 2023. december 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.október 31.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *IGÉNYEL*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ *CS*


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
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):	Futó u. 3 Fsz. RA
Helyrajzi szám:	35579/A/24
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Studio Progress Kft.
Dátum:	2023.07.20
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	33.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	élelmiszer üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

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)
műhely	1		
wc	1		
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a futó utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül. A falak állapota megfelelő, nagyarányú vizesedés nem észlelhető. A helyiség fűtését egy norvég panel fűtőtest biztosítja. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db komplett wc, 1db kézmosó csappal, 1 db mosogató



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

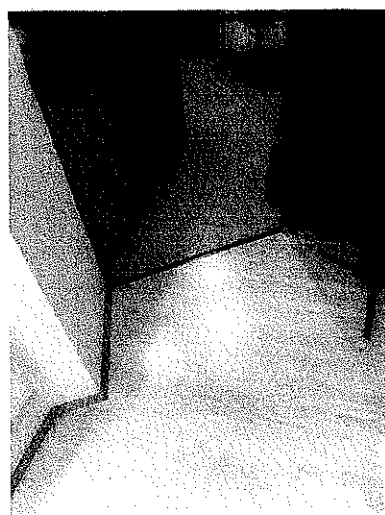
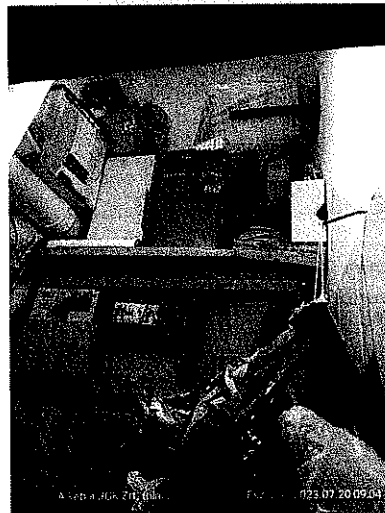
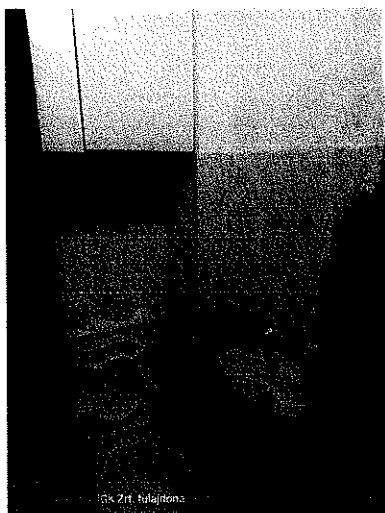
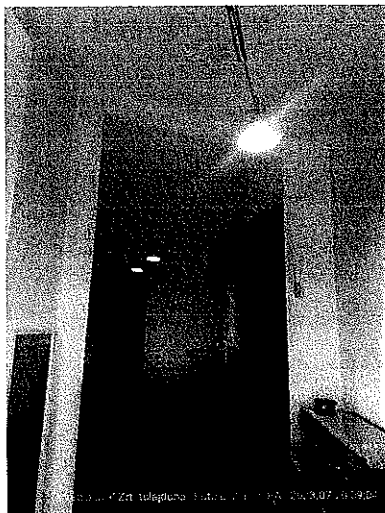
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:


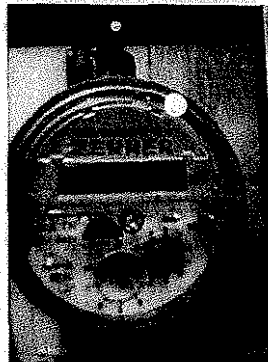
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta, rendezett.


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A handwritten signature in dark ink, followed by the number "8".

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901315618	61936	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902450887	14164	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	15948494	29	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a cég tulajdonosa: Menyhárt Rihárd (szül: Bp. 1978.09.30 an: Lajkó Rózsa Gyöngyi) A bérleményt rendeltetésszerűen használják műteremként. A bérlő a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

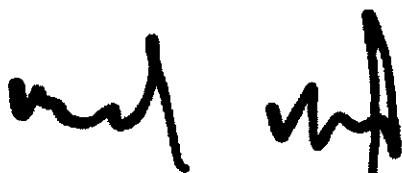
Név: Studio Progress Kft.

Értesítési címe: Budapest Baross utca 78. II/17.

E-mail címe:

Telefonszáma:

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



A bérlő / használó aláírása

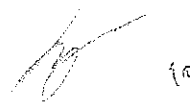
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

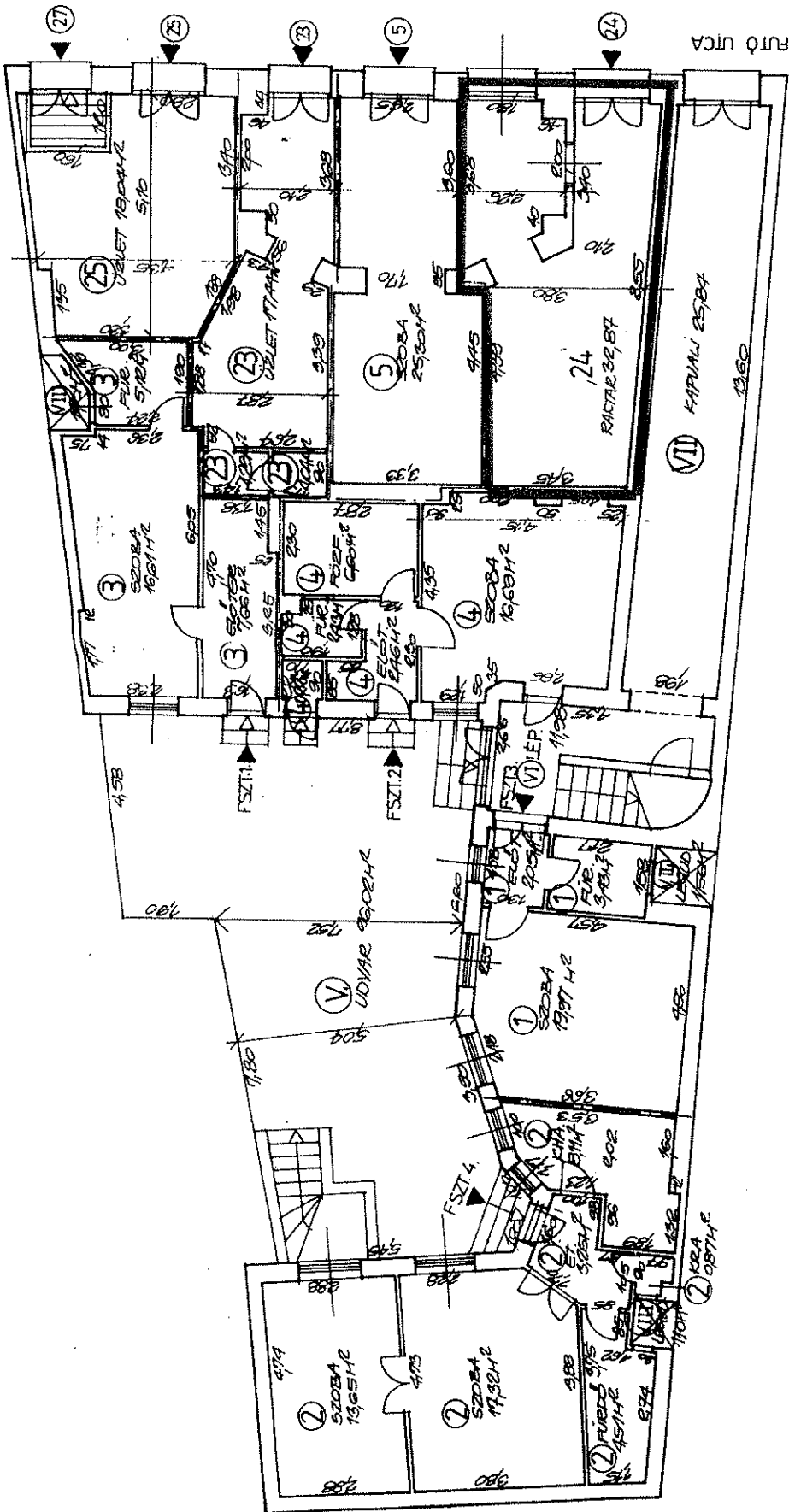


Mezei Szilveszter



Tancsics Réka





KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉG		
MEGNEV.	SZÁM	M ²
LÉPCSŐHÁZ	VI	11,98
UDVAR	V	9602
KAPU	VII	2584
LÉGDAROK	VIII	386

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉG			
MEGNEVEZÉS	ALAPTER. téryl. kerék.	SZÁM	TULAJDONI HÁNYAD
FST. 3	2545	25	1 35579/A-1 211/10000
FST. 4	4773	48	2 35579/A-2 402/10000
FST. 1	2939	30	3 35579/A-3 248/10000
FST. 2	2917	29	4 35579/A-4 246/10000
üzletlak	2530	25	5 35579/A-5 213/10000
üzlet	1977	20	23 35579/A-23 167/10000
üzlet	3287	33	24 35579/A-24 277/10000
üzlet	1804	18	25 35579/A-25 152/10000

Térny: BP. VIII. FUTÓ UTCA 3. HRSZ. 35579	Rajzszám E-2
TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT KÉSZÍTÉSE, FELMÉRÉSI TERV FÖLDZINTI ALAPRAZ	Város: FM KTI.
Felrajz: BUVARI MARGIT OKL. ÉP. MÉRŐK 401114	Méretarány: 1:100
Rajzold: BUVARI MARGIT P. M. A. V.	Dátum: 1993. DEC.