

UIG/2-104/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....¹²..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 9. szám alatti, nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv + alaprajz

Érkezési dátum: 2023 NOV 02.	Szám: 02/219- /2023	
Melléklet:	Ügyintéző: DedLne	Bizomány: EA

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 9. szám alatti, 36445/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 23 db albetét található, amelyből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati tulajdonú. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény a Gyulai Pál utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fa szerkezetű ajtón keresztül. A bérleménybe felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata beton. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. Vízvételi lehetőség és elektromos áram (illetve ipari áram) van a bérleményben. A helyiség kb. 30 %-ban galériázott.

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, az Önkormányzatnak nincs olyan szerződéses kötelezettsége, amely a helyiség bérbeadását akadályozná.

Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.985,- Ft/hó.

A helyiség pályázaton kívüli bérbeadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 515/2013. (V.13.) számú határozatával döntött, amely alapján **vegművésszel** 2013. május 29. napján bérleti szerződés került megkötésére 2018. december 31. napjáig. A bérlő **műterem** céljára vette bérbe a helyiséget. A szerződés lejártát követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 457/2019. (IV.29.) számú határozatával döntött a tárgyi helyiség újbóli bérbeadásáról **vegművész** immár **adószámos magánszemély** részére, 2023. december 31-ig terjedő időtartamra.

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.

– adószámmal rendelkező – magánszemély (székhely:

, adószáma:) a helyiség bérletére vonatkozóan a bérleti szerződés határozatlan időre történő hosszabbítására kérelmet terjesztett elő **műterem** céljára, amelyben a bérleti díjra vonatkozó ajánlata: **45.000,- Ft/hó + ÁFA**. A helyiség jelenlegi bérleti díja 38.561,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő terhére 2023. szeptember 30. napjáig hátralékot nem tartunk nyilván.

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:

Díj vezet	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj
2	2.000 Ft	UCH	1,2	28	Kicsi	1,1	Átlagos	1	72.800 Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 9. szám alatti, 36445/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához és határozatlan időtartamúra történő módosításához – 30 napos felmondási idővel – a jelenlegi bérlő, (székhely: , adószáma: részére **műterem céljára, az általa ajánlott **45.000,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettség mellett.**

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

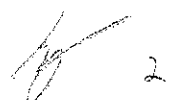
A tárgyi helyiség ismételt bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét.

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), 3.1.15.1. (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) valamint 3.1.3.9. (a bérleti jogviszony folytatásáról) 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 alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mőtv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mőtv. 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. (XI.08.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 9. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

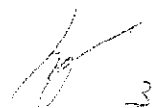
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 9. szám alatti, 36445/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához és határozatlan időtartamra történő módosításához – 30 napos felmondási idő kikötésével – **adószámmal rendelkező magánszemély** (székhely:) részére, **mőterem** céljára, **45.000,- Ft/hó + ÁFA/hó** összegű bérleti díj, valamint a kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett.
- felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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 óvadékfeltöltés megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

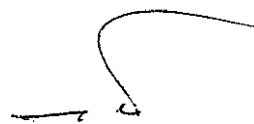
Határidő: 1. pont esetében: 2023. november 8., 2. pont esetében: 2023. december 31.

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

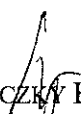
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

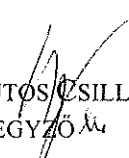
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Ágost*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


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 képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Gyulai Pál u. 9 Fsz. UZ/3
Helyrajzi szám:	36445/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	adózásos magánszemély (üvegművész)
Dátum:	2023.07.26
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	28.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
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		
galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Gyulai Pál utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fa szerkezetű ajtón keresztül. A bérleménybe felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata beton. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. Vízételi lehetőség és elektromos áram (illetve ipari áram) van a bérleményben. A helyiség kb. 30%-ban galériázott.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db mosogató csappal, 1db 5l. elektromos vízmelegítő,



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

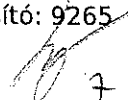
A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

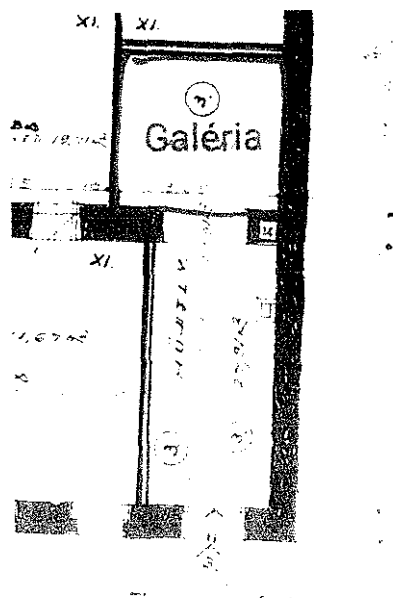
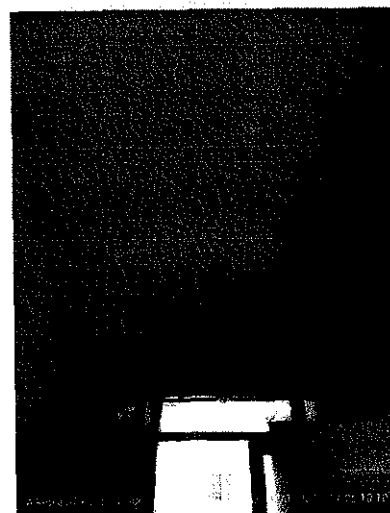
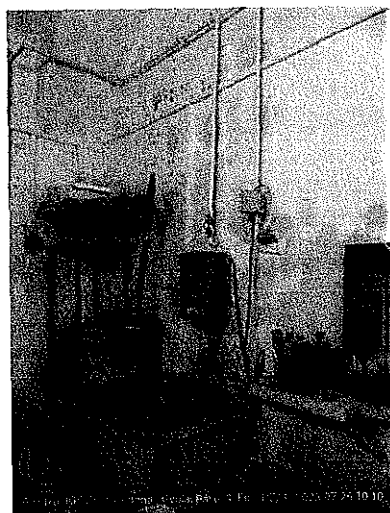
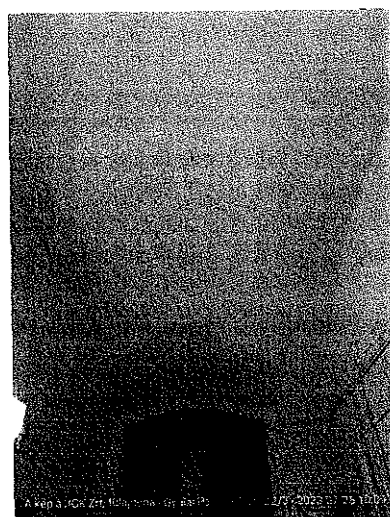
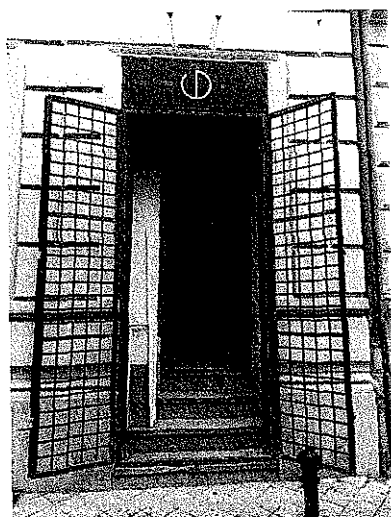
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:


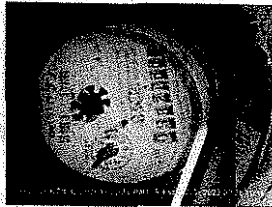


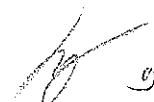
FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



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

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900446118	22635	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	741413	17	Nincs kép
VÍZÓRA	1820510583	12	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt Varga Dóra (szül: Miskolc 1984.10.01 an: Szentpéteri Marian) A bérleményt a szerződésben szereplő célra: üvegműhelyként használja. A bérlő a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

adózásos magánszemély
(üvegművész)

Értesítési címe:

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:

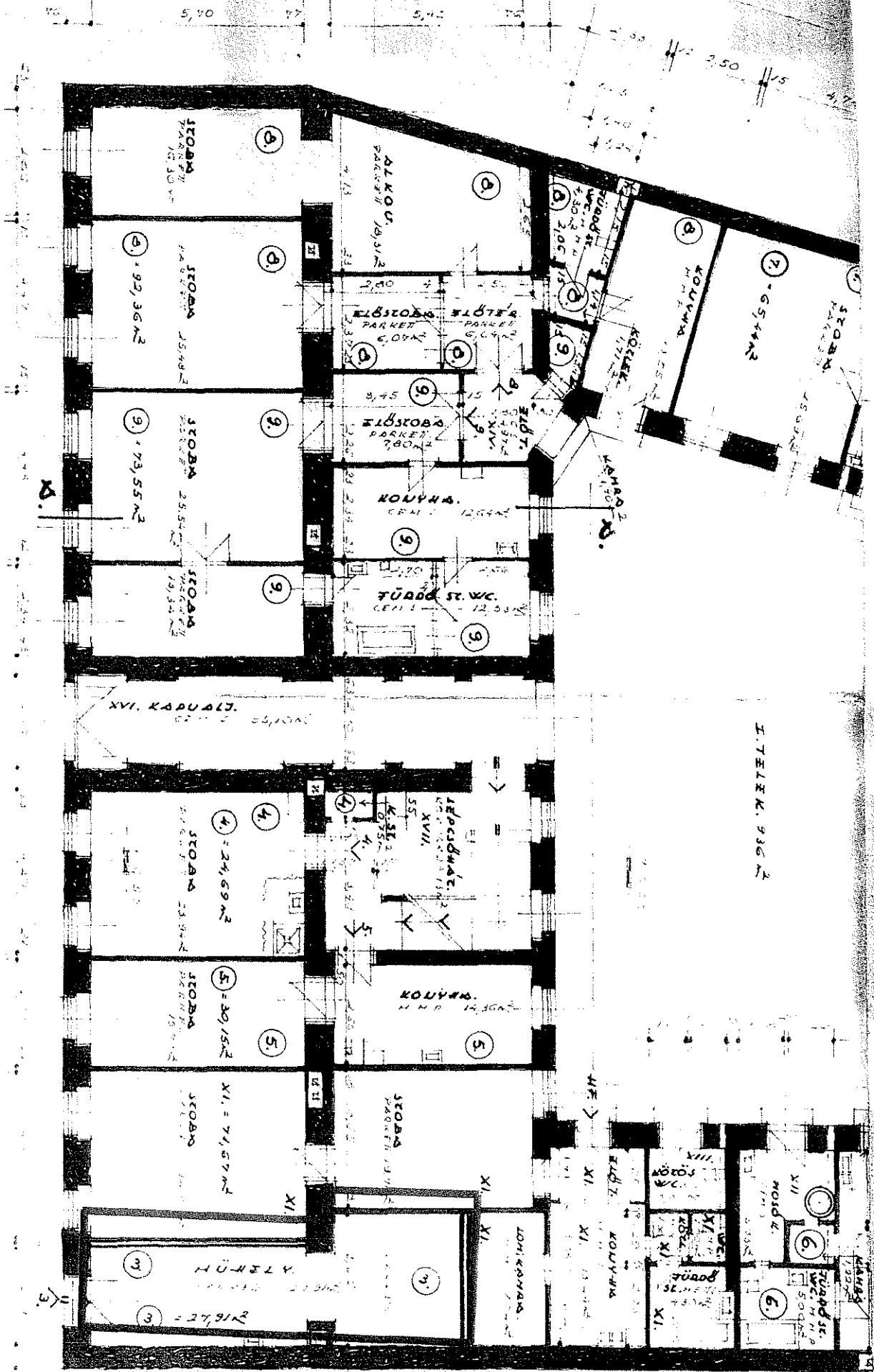


Mezei Szilveszter



Végh Attila

1521 EK 1



LESTER S - S