

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága  
 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, Német utca 6. 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: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

Érkezett:	2023 NOV 02	Szám:	02/299-2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Deak	ca	

**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, Német utca 6. szám alatti 34911/0/A/22 hrsz-ú,** tulajdoni lapon 62 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 23 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, 3 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft, mint bérbeadó és a **RÁKÓCZI ÜZLETHÁZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6., cégjegyzékszám: 01-09-566253, adószám: 12220047-2-42, képviselője: Balogh Gábor ügyvezető), mint bérlő között, a 2003. január 20. napján megtartott versenytárgyalás alapján bérleti szerződés jött létre 2003. január 27. napján. A bérleti szerződés 2007. december 31. napjáig tartó határozott időre jött létre, raktározás céljára. Az Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága a 362/2008. (III. 11.) számú határozatában hozzájárult a bérleti jogviszony meghosszabbításához, 2018. december 31. napjáig szóló időtartamra.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-ában foglaltak szerint *a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása.* Tekintve, hogy a bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződő felek a bérleti szerződést meghosszabbították 2023. december 31. napjáig. A bérlő raktározási tevékenység céljára használja a helyiséget. **Bérleti díj előírása jelenleg 47.254,- Ft/hó + ÁFA,** míg a közös költség fizetési kötelezettsége 8.880,- Ft/hó.

A RÁKÓCZI ÜZLETHÁZ Kft. bérlő 2023. október 5. napján a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtott be. A helyiséget továbbra is raktározási tevékenység céljára szeretné bérelni. **A bérlő 66.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.**

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.

16<sup>sz</sup>

A helyiség pinceszinti, csak elektromos árammal rendelkezik, egyéb közmű a helyiségben nem elérhető, ezért hasznosíthatósága jelentős mértékben korlátozott. A Bérlő gondoskodik a helyiség állagának megóvásáról, amelyet több éve bérel, továbbá másik helyiséget is bérel az Önkormányzattól.

A helyiség forgalmi értéke a Bártfai László igazságügyi szakértő által 2023. augusztus 25. napján készített ingatlanforgalmi értéktérkép alapján 25.000.000,- Ft alatti (190.000,- Ft/m<sup>2</sup>), ezért a helyiség versenyeztetési eljár mellőzésével is bérbeadható, a bérleti szerződés meghosszabbítható.

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

Díjővezet	Nettó havi alapidj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m <sup>2</sup>	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj
2	2.000 Ft	UCP	0,8	62	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	62.000 Ft

**Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Német utca 6. szám** alatti 34911/0/A/22 hrsz-ú, tulajdoni lapon 62 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre az Önkormányzat és a **RÁKÓCZI ÜZLETHÁZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6., cégjegyzékszám: 01-09-566253, adószám: 12220047-2-42, képviselője: Balogh Gábor ügyvezető) bérlő között fennálló **bérleti szerződés meghosszabbításához 2028. december 31. napjáig szóló határozott időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározási tevékenység céljára**, a bérlő által megajánlott **66.000,-Ft/ hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele 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, amelynek 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 2024-2028 közötti évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.9. 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (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 az alábbi 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, Német utca 6. 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, Német utca 6. szám alatti, 34911/0/A/22 hrsz-ú, tulajdoni lapon 62 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a **RÁKÓCZI ÜZLETHÁZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6., cégjegyzékszám: 01-09-566253, adószám: 12220047-2-42, képviselője: Balogh Gábor ügyvezető) között fennálló **bérleti szerződés meghosszabbításához, 2028. december 31. napjáig szóló határozott időre** – 30 napos felmondási idő kikötésével – **raktározási tevékenység céljára**, a bérlő által ajánlott **66.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. felkéri a polgármestert a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlő 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: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY 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 képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Német u. 6 Pi. 1.
<b>Helyrajzi szám:</b>	34911/A/22
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	Rákóczi Üzletház Kft.
<b>Dátum:</b>	2023.07.27
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

**Általános megjegyzések:** 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	62.00
<b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>	Nem besorolható
<b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>	nem besorolt
<b>Egész szobák száma (összesen):</b>	Nincs egész szoba
<b>Félszobák száma (összesen):</b>	Nincs félszoba
<b>Fűtés módja:</b>	nincs fűtés
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	felújítandó
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Nincsenek
<b>Funkció:</b>	raktár - irattár
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCP

## 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)
raktár	3		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a Német utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleménybe levezető lépcső stabil. A falak állapota közepes, kisebb igen, de nagyarányú vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten helyenként kisebb kiszáradt beázási nyomok láthatóak. Vízételi lehetőség nincs de elektromos áram van a bérleményben. A ház fő vízmérője a bérleményben található.



6

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

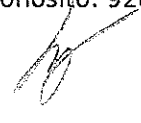
<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	megfelelő
<b>Rendszeres takarítás történik:</b>	Igen
<b>A szemét eltávolítása megtörténik:</b>	Igen
<b>Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:</b>	Igen
<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben)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

**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

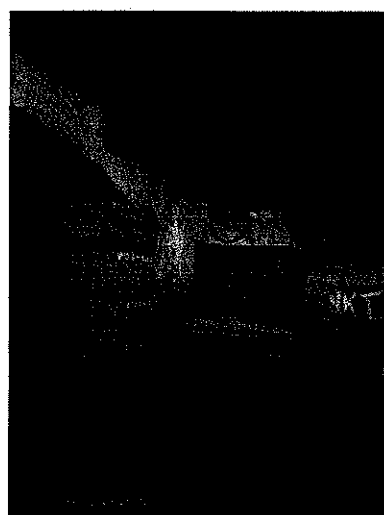
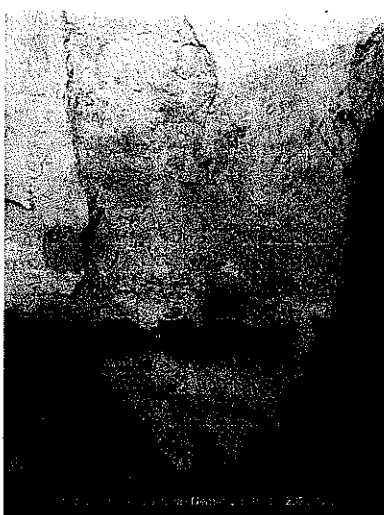
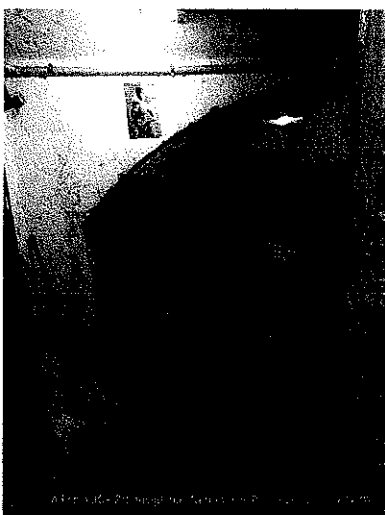
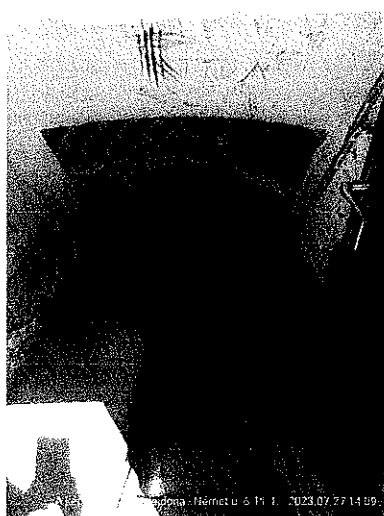
**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**



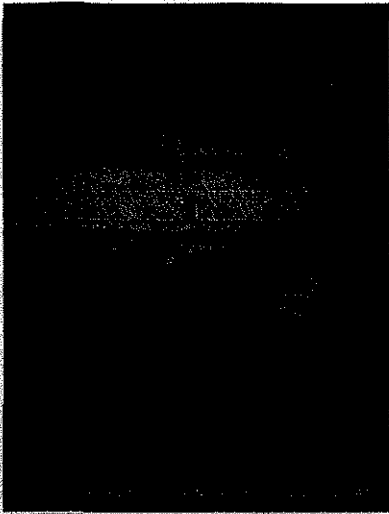
7

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL




A handwritten signature or mark, possibly a name, written in dark ink.





## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901346063	16653	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt: Balogh Gábor a Rákóczi Üzletház Kft. tulajdonosa. A bérleményt rendeltetésszerűen raktárnak használja. A bérlő a fényképek készítéséhez hozzájárult, Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	Rákóczi Üzletház Kft.
<b>Értesítési címe:</b>	Budapest Rákóczi tér 6.
<b>E-mail címe:</b>	gumivilag@rakoczi.hu
<b>Telefonszáma:</b>	

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

---

**A bérlő / használó aláírása**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtársaságának eljáró JGK Zrt. nevében:

---

**Mezei Szilveszter**

---

**Végh Attila**

