

UIG/2-109/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....¹⁴..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

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: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Érkezett: 2023 NOV 02. | Szám: 02/219-14/2023 |
| Melléklet: | Ügyintéző: Deakné |
| | Előzmény: EK |

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, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 5.** szám alatti 35144/1/A/20 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 14 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2022. szeptember 5. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat (vízorás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.738,- Ft/hó.

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

A **Király Taxi Kft.** (székhely: 2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 15., cégjegyzékszám: 13-09-230119; adószám: 32336618-2-13; képviseli: Király György) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiség bérbevétele érdekében **fodrászat, szépségápolás** tevékenység céljára. A kérelmező **23.000,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díj ajánlatot tett.

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:

| Díjővezet | Nettó havi alapidíj 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 |
|-----------|---------------------------------------|--------|---------------|----------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| 4 | 1.100 Ft | UCH | 1,2 | 14 | kicsi | 1,1 | 3 | Átlagos | 1 | 23.000 Ft |

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 5.** szám alatti 35144/1/A/20 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 14 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Király Taxi Kft.** (székhely: 2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 15., cégjegyzékszám: 13-09-230119; adószám: 32336618-2-13; képviseli: Király György) részére **fodrászat, szépségápolás** tevékenység céljára – határozatlan

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.

16

[Handwritten signature]

időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – **23.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához 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 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) és 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) 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.) számú 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 1. pontja értelmében a Kt. határozat 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

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 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

a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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


- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 5. szám alatti, 35144/1/A/20 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 14 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Király Taxi Kft. (székhely: 2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 15., cégjegyzékszám: 13-09-230119; adószám: 32336618-2-13; képviseli: Király György) részére fodrászat, szépségápolás tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – 23.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 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 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 óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.**

Felelős: polgármester Határidő: 1-2. pont esetében: 2023. november 8.; 3. 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: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG

 3

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): | Szerdahelyi u. 2/a Fsz. MÜ/5 |
| Helyrajzi szám: | 35144/1/A/20 |
| Bérlemény típusa: | Helyiség |
| Az ingatlanhasználó neve: | |
| Dátum: | 2023.05.09 |
| Az ellenőrzés oka: | bérlemény ellenőrzés |

Általános megjegyzések: 2023. évi tervezett bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm): | 14.00 |
| 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: | közepes |
| Berendezési tárgyak az ingatlanban: | Nincsenek |
| Funkció: | műhely |
| Elhelyezkedés: | UCH |

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

| Megnevezés | Darabszám | Négyzetméter | Belmagasság (m) |
|------------|-----------|--------------|-----------------|
| üzletér | 1 | | |
| wc | 1 | | |

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Bélemény bejárata a Szerdahelyi utcáról nyílik. Ajtaja fémszerkezetű üvegezett ajtó, plusz egy tagú sértetlen kirakat rész. Aminek a fém kerete festésre szorul. A helység aljzatán erősen kopott laminált parketta található. A falak és a mennyezet vakolása enyhén sérült, helyenként javításra és tisztasági festésre szorul. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

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

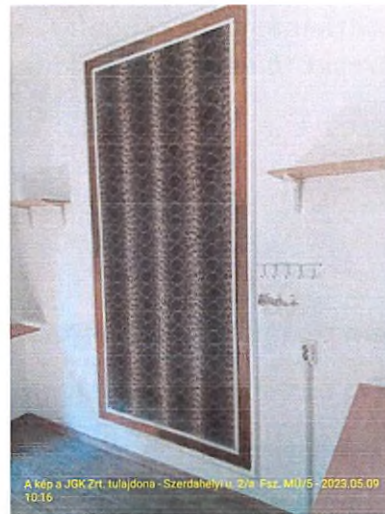
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

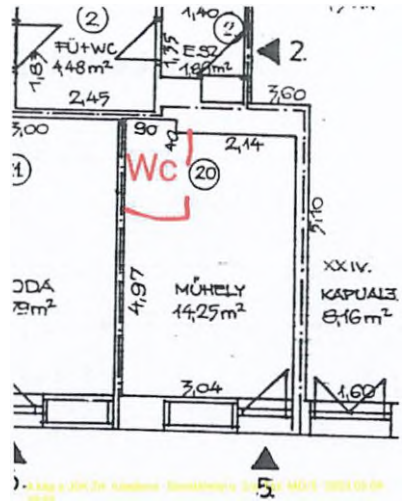
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben egy fodrásszék található.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Szerdahelyi u. 2/a Fsz. MÚ/5 - 2023.05.09 10:18



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

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ |
|-----------------|------------|----------|--|
| VILLANYÓRA | 9901777505 | 11693 |  |
| GÁZÓRA | Nincs | | |
| VÍZÓRA | 211255408 | 7 |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs | | |



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtársaságának eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Pospisil Patrik