

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.5
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. december 13-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 34. sz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének bérletdíj-csökkentésre irányuló kérelmének elbírálására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 DEC 07	Szám: 02/249-6/2023
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné EA

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

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, Magdolna u. 34.** szám alatti, 35353/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 40 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 4 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bérlője az 1993. július 5. napján kelt bérleti szerződés szerint Varnyú Csaba, aki eredetileg közért, vegyesbolt céljára vette bérbe a helyiséget. Az Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 1046/2013. (IX. 23.) számú határozatában döntött a bérleményre bérletársi jogviszony létesítéséről Varnyú Csaba egyéni vállalkozó (székhely: 1107 Budapest, Balkán u. 10. 3. em. 9.; nyilvántartási szám: 32943526; adószám: 42120139-2-42) és (ifj.) Varnyú Csaba egyéni vállalkozó (székhely: 1107 Budapest, Balkán u. 10. 3. em. 9.; nyilvántartási szám: 32943526; adószám: 66237150-2-42) részére, dohánytermékek árusítása (szeszital árusítással) tevékenység céljára, határozatlan időtartamra. A bérleti díj jelenlegi összege 119.269,- Ft + ÁFA. A bérleti díj azért került ilyen magas összegben meghatározásra, mert a bérleti díj megállapításának időpontjában hatályos rendelkezések szerint a helyiségben végzett tevékenység szolgált a bérleti díj alapjául. Tekintettel a dohánybolt céljára történő bérbeadást, a bérleti díj a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összeg képezte a bérleti díjat.

A bérlőnek közös költség fizetési kötelezettsége nincs, az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 15.385,- Ft/hó. A bérlő ezen helyiségre vonatkozóan hátralékkal nem rendelkezik, azonban egy másik (már leadott) bérlemény kapcsán 2023. október 31. napjáig 3.493.719,- Ft összegű tartozás szerepel (id.) Varnyú Csaba nevében, melyet részletekben fizet.

A (ifj.) Varnyú Csaba 2023. november 20. napján kérelmet nyújtott be a bérleti díj mérséklésére. Bérleti díj ajánlata : 21.000,- Ft/hó + ÁFA.

Kérelmében indokolásként előadta, hogy a helyiséget dohánytermékek árusítására használták és korábban magasabb %-os arányban került megállapításra a bérleti díj ezen tevékenységre, azonban 2023. november elején ezt a tevékenységet megszüntették (a mellékletben található jegyzőkönyvben rögzítésre került), az édesapja egyéni vállalkozása megszűnt, valamint a későbbi terveiben az szerepel, hogy a helyiséget vegyesbolt tevékenységre szeretné használni, de jelenleg elsődlegesen irodaként, valamint raktárként kerülne hasznosításra.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

ÉRKEZETT

Bona

2023 DEC 07. 15:30

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategóri a szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj
4	1.100 Ft	UCH	1,2	28	Kicsi	1,1	Közepes	1	40.040 Ft

A jelenleg hatályos rendelkezések szerint a helyiségben végzett tevékenység nem befolyásolja a bérleti díj mértékét, továbbá más tevékenységet kíván végezni a bérlő.

Kérelmükben jelezték továbbá, hogy Varnyú Csaba egyéni vállalkozása időközben megszűnt. Ennek megfelelően a bérleti szerződés már csak (ifj.) Varnyú Csaba egyéni vállalkozóval áll fenn. **Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 34.** szám alatti, 35353/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a bérleti szerződés módosításához (ifj.) Varnyú Csaba egyéni vállalkozó (székhely: 1107 Budapest, Balkán u. 10. 3. em. 9.; nyilvántartási szám: 32943526; adószám: 66237150--2-42) részére a bérleti díj módosításához a számított bérleti díjnak megfelelő 40.040,- Ft összegén, mivel a helyiségben a villanyon kívül más közmű nincs, így feltehetőleg nem, vagy csak nehezen lenne kiadható.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés meghozatalával alacsonyabb mértékű bérleti díj bevétel fog befolyjni, azonban a helyiségnek továbbra is marad bérlője és megfizetésre kerül továbbá a közös költség összege is, így továbbra is folyamatos bérleti díj bevétel realizálódik az Önkormányzat oldalán.

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.) 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.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú képviselő-testület határozat 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.

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):	Magdolna u. 34 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	35353/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Varnyú Csaba ifj. e.v
Dátum:	2023.11.24
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi 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:	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 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)
eladótér	1		
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárata a Karácsony Sándor utca felől nyílik. A faszerkezetű felújításra szoruló bejárati ajtó előtt egy jó állapotú vasredőny található. Mindkét helyiségben a padló járólappal burkolt, az eladótérben megfelelő állapotú, a hátsó raktárhelyiségben helyenként hiányos a burkolat. A falak és a mennyezet száraz, néhol hiányzik a vakolat, illetve apró repedések láthatóak és korábbi kisebb már inaktív beázások. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés klímával történik.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db hűtő fűtő Vortes klíma, 1db Hajdu villanybojler, 1db mosogató csapteleppel.

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

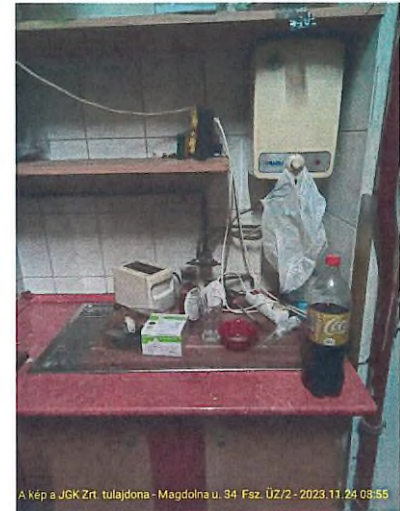
Nem történt egyéb átalakítás

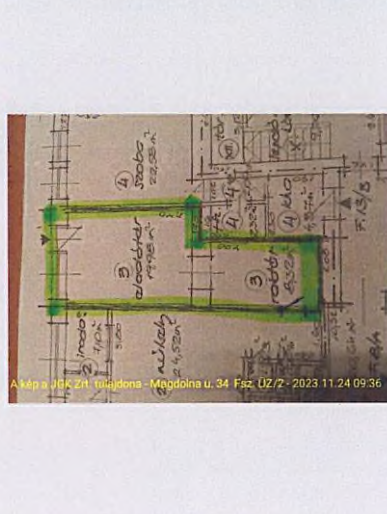
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9970020148	371995	Nincs kép
VILLANYÓRA	9903045162	9702	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9903045162) kapcsolatos megjegyzések: Kapualjban van,

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megfigyelések: Az ellenőrzés során jelen volt ifj. Varnyú Csaba bérlő (szül. an. Fotózáshoz hozzájárult, karbantartást teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: Varnyú Csaba ifj. e.v

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:

Komlós Krisztián Sándor

Szokola Krisztián