

10/1-11/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

10.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. január 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JAN 18.	Szám: 02/15-11/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Dreier	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek: 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, Teleki tér 23. szám alatti 34740/A/25 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2023. június 14. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A bérlemény a Teleki tér felől közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül, amit biztonsági rács véd. Az üzlethelyiség kirakattal rendelkezik. A bérleményben található galériára felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata járólappal fedett, hiánytalan. A falak állapota megfelelő vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont egy tisztasági festés ajánlott. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy kéményes gázkonvektor biztosítja. A bérlemény 90%-a 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 nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 8.816,- Ft/hó.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint alatti, 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 szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
3	1.500,-	UCH	1,2	29	Kicsi	1,1	3	1	56.550,-

MOLÁRISZ Bt. (székhely: 1023 Budapest, Ürömi út 7.; cégjegyzékszám: 01-06-761598; adószám: 21870671-2-41) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségre, **közösségi tér (nyugdijas club)** tevékenység céljára. Ezzel összefüggésben több TEÁOR számmal rendelkezik. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett **50.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

ÉRKEZETT
2024 JAN 18. 15:00

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23.** szám alatti **34740/A/25** helyrajzi számú, tulajdoni lapon **29 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **MOLÁRISZ Bt.** (székhely: 1023 Budapest, Ürömi út 7.; cégjegyzékszám: 01-06-761598; adószám: 21870671-2-41) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségre, **közösségi tér (nyugdíjas club)** tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, a megajánlott bérleti díj összegén azaz **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz 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 bevételeit.

IV. Jogsabályi 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 törzsvagyonába 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) bekezdése 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 (továbbiakban: Kt. határozat) 1. pontja értelmében a Kt. határozat 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

3.3. A nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

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 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/2024. (I.24.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti 34740/A/25 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a MOLÁRISZ Bt. (székhely: 1023 Budapest, Ürömi út 7.; cégjegyzékszám: 01-06-761598; adószám: 21870671-2-41) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségre, **közösségi tér (nyugdíjas club)** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a galériára történő statikai vizsgálat szakvéleményének bemutatásának kötelezettségével.
2. **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 a leendő bérlő vállalja a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester


Határidő: 1. pont esetében: 2024. január 24., 2. pont esetében: 2024. február 29.

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, 2024. január 17.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

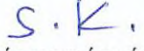
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

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):	Teleki tér 23 Fsz. UZ
Helyrajzi szám:	34740/A/25
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.01.04
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	29.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
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 bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
raktár	1		
wc	1		
galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Teleki tér felől közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül, amit biztonsági rács véd. Az üzlethelyiség kirakattal rendelkezik. A bérleményben található galériára felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata járólappal fedett, hiánytalan. A falak állapota megfelelő vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont egy tisztasági festés ajánlott. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy kéményes gázkonvektor biztosítja. A bérlemény 90%-a galériázott.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db kéményes gázkonvektor, 1db komplett wc,



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

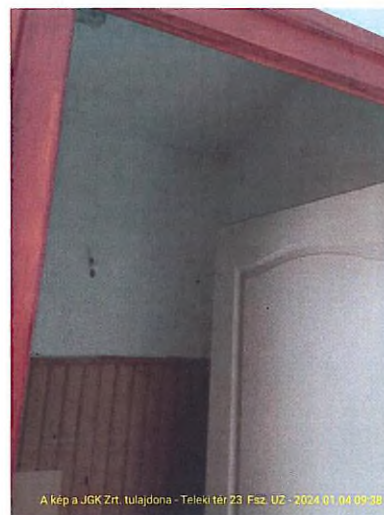
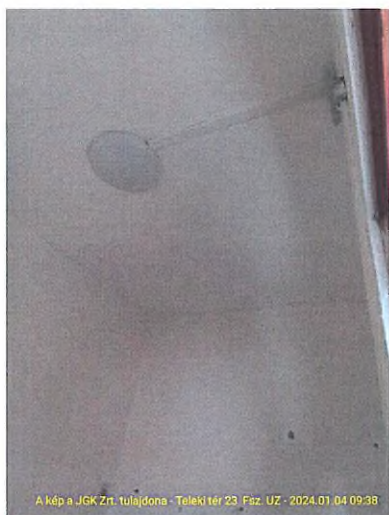
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

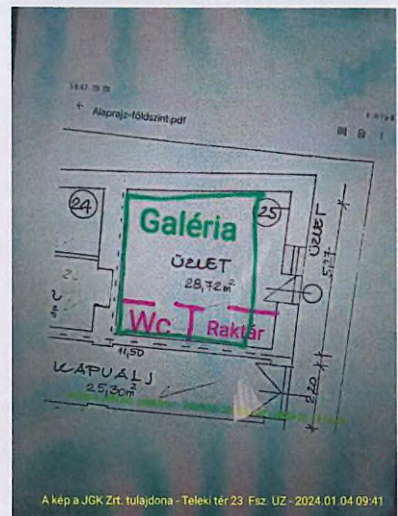
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben még megtalálható az előző bérlő ingóságai.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



107



[Handwritten signature]
8

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901653084	19160	
GÁZÓRA	1200823856	0	
VÍZÓRA	161187751	85	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9901653084) kapcsolatos megjegyzések: A lépcsőházban található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Szokola Krisztián