

U/G/1-10/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JAN 18.	Szám: 02/15-10/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deak	Előzmény:

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 34.** szám alatti, 35709/0/A/5 helyrajzi számú 30 m² alapterületű, utcai és udvari megközelíthetőségű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A társasházban összesen 25 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 785/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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, és a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.110,- Ft/hó. A helyiség 2020. szeptember 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A **Pelle & R Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 34.; cégjegyzékszám: 01-06-212605; adószám: 28339326-2-42; képviselője: Pelle Sándor Ottó) bérlő az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület 36204 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Szigony u. 39. szám alatt található 18 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget is az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 1227/2012. (X. 10.) számú határozata alapján. Szerződése a Szigony u. 39. szám alatti épület kiürítéséig szól. Pelle Sándor Ottó, mint a Pelle & R Bt. ügyvezetője 2024. januárjában bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre irodai tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 35.000,- Ft/hó + ÁFA összegben

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:

Díjösszeg	Nettó havi alapidj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot kategória	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
2	2.000,-	UCH	1,2	30	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	60.000,-

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Práter utca 34. szám alatti, 35709/0/A/5 helyrajzi számú 30 m² alapterületű, utcai és udvari megközelíthetőségű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Pelle & R Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 34.; cégjegyzékszám: 01-06-212605; adószám: 28339326-2-42; képviselője: Pelle Sándor Ottó) részére irodai tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, az általa ajánlott

ÉRKEZETT

2024 JAN 18.

15:00

[Handwritten signature]

1

35.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettség mellett.

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. A Szigony u. 39. szám alatti épület kiürítése rövidesen lezárul, így a helyiségbérlemény bérleti jogviszonyának megszűntetése is hamarosan szükségessé válik, azonban a bérlő továbbra is az Önkormányzattól bérelne helyiséget, ami az Önkormányzatnak kedvező, így az előbbiek alapján a vonatkozó döntés meghozatala szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét, a bérbeadásból a korábbiakkal egyező összegű bevétel várható.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról. Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a 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.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása. A 3.3. pont alapján 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 (a 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, Práter utca 34. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. szám alatti, 35709/0/A/5 helyrajzi számú 30 m² alapterületű, utcai és udvari megközelíthetőségű, **nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Pelle & R Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 34.; cégjegyzékszám: 01-06-212605; adószám: 28339326-2-42; képviselője: Pelle Sándor Ottó) **részére irodai tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, az általa ajánlott 35.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettsége és 60 napon belül mellékvíz mérő felszerelésének kötelezettsége mellett.**
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. január 24., 2. pont esetében: 2024. március 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, 2024. január 17.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

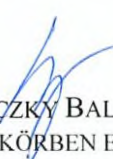
LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

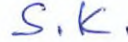
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

VERES GÁBOR 
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



3

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 34 Fsz. H/5
Helyrajzi szám:	35709/A/5
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.06.29
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	30.00
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:	felújítandó
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		
Tároló	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleménynek két bejárata van, az egyik a ház belső udvarából, a másik pedig a Nagytemplom utca felől nyílik. A Nagytemplom utcai bejáratot egy vasredőny fedi. Az udvarról nyíló ajtó megfelelő állapotú. A padló mindkét helyiségben betonozott. A falakon salétromosodás látható, a mennyezet mindkét helyiségben jó állapotú. Ipari árammal rendelkezik a bérlemény. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó (használaton kívül), 1 db wc csésze (használaton kívül)



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:



6

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



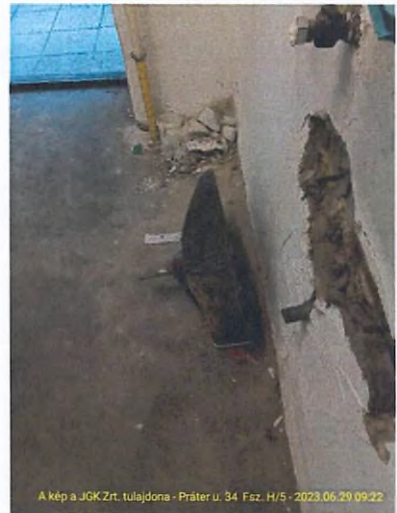
[Handwritten signature]
7



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 09:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 09:20



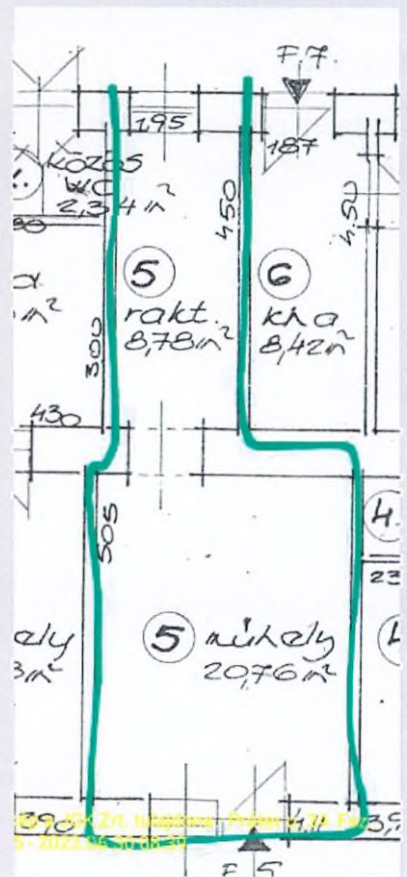
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 09:22



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 10:21



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Fsz. H/5 - 2023.06.29 10:21



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901964014	22	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	15338046	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	15333046	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A bérleményt a kulcs nyitotta.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Tancsics Réka