

2024. FEBR 01. 15:00

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

... 2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. február 7-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: 1. melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 FEBR 01.	Szám:	02/29-3/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	Dealkeeper

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, Rákóczi út 51.** szám alatti, 34641/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 246 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 71 db albetét található, amelyből 2 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati tulajdonú. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2 szintes (földszint és félemelet), 2 db bejáratral rendelkezik, amelyből egyik az utcára nyílik a másik az utcafront irányába, a nyitott udvar felé. A bérlemény a Rákóczi úti főbejáraton, egy jó állapotú műanyag ajtón keresztül közelíthető meg. A bérleményben található emeletre felvezető lépcső stabil. A helyiséget teljeskörűen felújították, 3 db üveg portállal és 1 db kirakati üvegportállal rendelkezik. A bérlemény alzata járólappal borított. A falak állapota jó, vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. A bérlemény tiszta, rendezett. Vízvételi lehetőség, gáz és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését gázcirkó és két légkondicionáló biztosítja.

Tárgyi ingatlan nem esik HVT területre, bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt.-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 41.900,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a **806/2015. (VII. 27.)** számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiségként – a **Bérlő** részére nyilvános egyfordulós pályázat nyerteseként történő bérbeadásáról, határozott időre (2025. december 31. napjáig), amely alapján a **Dentist Travel Kft.**-vel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 51., cégjegyzékszám: 01-09-207443, adószáma: 25306626-2-42) 2015. augusztus 12. napján bérleti szerződés került megkötésre.

ÉRKEZETT

2024 FEBR 01.

15:00

A bérlő a bérleményt **egészségcentrum, fogorvosi és egyéb orvosi ellátás, természetgyógyászati** tevékenységek céljára vette bérbe. A helyiség jelenlegi bérleti díja 197.548,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő nevéen 2023. december 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést nem tartunk nyilván.

A **Dentist Travel Kft.** ügyvezetője dr. Shaban Hesham a helyiség bérletére vonatkozóan a bérleti szerződés hosszabbítására vonatkozó kérelmet terjesztett elő **egészségcentrum, fogorvosi és egyéb orvosi ellátás, természetgyógyászati** tevékenység céljára.

A kérelem (korai benyújtásának) indoka elsősorban az, hogy dr. Shaban Hesham a cég tulajdonosi szerkezetében szeretne változást és a fogorvosi rendelő gépparkjában szeretne jelentős beruházást eszközölni, amelyek szempontjából fontos neki a hosszútávú bérleti szerződés megléte. Bérleti díjra vonatkozó ajánlata: **200.000,- Ft/hó + ÁFA**, amelyet azzal indokolt, hogy a helyiséget közel két évig újította fel saját költségen, bérbeszámítási igény nélkül.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forintot meghaladja, azonban az Nvt. 11. § (10) alapján *a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.*

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

Díjővezet	Nettó havi alapidj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
2	2.000	UCH	1,2	246	Nagy	0,9	Jó	1,2	639.600

A számított bérleti díj jelentős (3x-os) emelkedés lenne a jelenlegihez képest, de amennyiben a jelenlegi bérlő nem folytatná a bérleti jogviszonyt – úgy sem biztosítható, hogy ezen összegen bárki másnak bérbeadásra tudna kerülni a helyiség, tekintettel a Rákóczi út korlátozott parkolási elérhetőségére, a célirányos gyalogos forgalomra.

Ezen esetleges hosszabbítást követően stabil, jól fizető bérlője marad az Önkormányzatnak, aki a helyiség jó állapotát fenntartja, abban olyan tevékenységet folytat, amelyik hiánypótló az önkormányzati helyiségbérlet tekintetében. Ennek érdekében javasoljuk, hogy a bérleti díj ne a számított bérleti díjon kerüljön megállapításra esetlegesen a bérbeszámítás lehetőségének kizárásával, tekintve, hogy a bérlő a korábbiakban sem élt ezzel a lehetőséggel. A döntés meghozatala érdekében két alternatív javaslatot teszünk a Tisztelt Bizottság részére.

A fentiek alapján kérjük, hogy a Tisztelt Bizottság a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51.** szám alatti, 34641/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 246 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával összefüggő döntését meghozni szíveskedjen.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség ismételt bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételeit.

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 bérleti díjról) 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyona nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) valamint a 3.1.3.9. (a bérleti jogviszony folytatásáról) 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 közzegyző 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 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása. A 3.3. pont alapján a nemzeti vagyronról 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 az alábbi alternatív határozati javaslatok tekintetében a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (II. 07.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

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

A.

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 246 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a bérleti jogviszony időtartama tekintetében, **határozott időtartamra** (2030. december 31. napjáig) **Dentist Travel Kft.**-vel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 51., cégjegyzékszám: 01-09-207443, adószáma: 25306626-2-42) részére **egészségcentrum, fogorvosi és egyéb orvosi ellátás, természetgyógyászati** tevékenység céljára, az általa ajánlott **200.000,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettsége mellett.
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérlő értesítésére és a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 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 óvadékfeltöltés megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. február 7., 2. pont esetében: 2024. február 29.

vagy

B.

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 246 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a bérleti jogviszony időtartama tekintetében, **határozott időtartamra** (2030. december 31. napjáig) **Dentist Travel Kft.**-vel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 51., cégjegyzékszám: 01-09-207443, adószáma: 25306626-2-42) részére **egészségcentrum, fogorvosi és egyéb orvosi ellátás, természetgyógyászati** tevékenység céljára (a számított bérleti díj 50 %-nak megfelelő összegben, azaz) **319.800,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettsége mellett.
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérlő értesítésére és a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 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 óvadékfeltöltés megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. február 7., 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 31.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

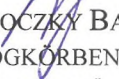
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Alford*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

VERES GÁBOR *S.K.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

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):	Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3
Helyrajzi szám:	34641/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.12.18
Az ellenőrzés oka:	bérlemény műszaki szemle/felmérés

Általános megjegyzések: műszak szemle

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	246.00
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:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

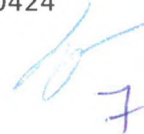
A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
rendelő	4		
közlekedő	2		
raktár	3		
röngyen	1		
wc	3		
mosdó	2		
tartózkodó	1		
konyha	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Rákoczi útról közelíthető meg egy jó állapotú műanyag ajtón keresztül. A helyiség két külön bejárattal rendelkezik, a személyzeti bejárat az udvarról közelíthető meg. A bérleményben található emeletre felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata járólappal borított. A falak állapota jó, vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. A bérlemény tiszta, rendezett. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését gázcirkó és két légkondicionáló biztosítja.

Berendezési tárgyak felsorolása: 12 db kézmosó, 3 db komplett wc, 1db gázcirkó, 16 db radiátor, 1 db 150l. villanybojler, 2 db légkondicionáló,



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

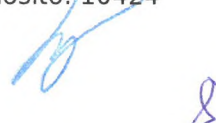
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

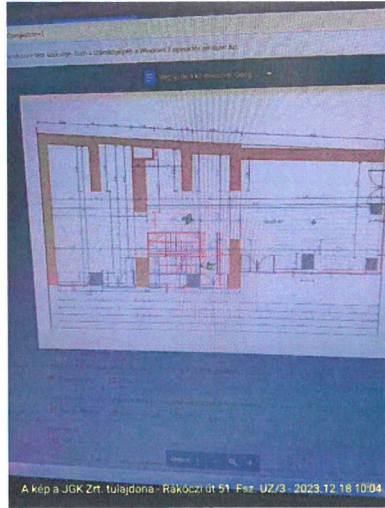
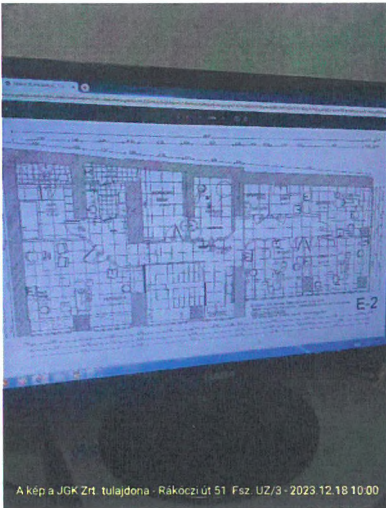
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta, rendezett.

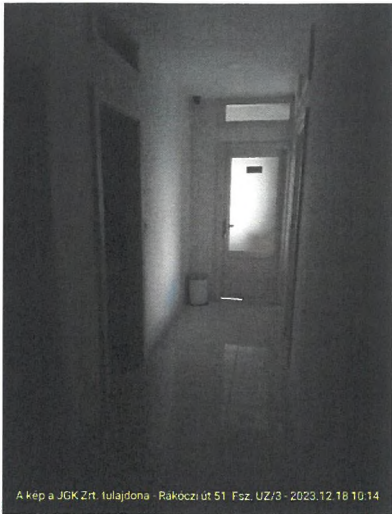


8

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Handwritten signature and the number 9.



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:14



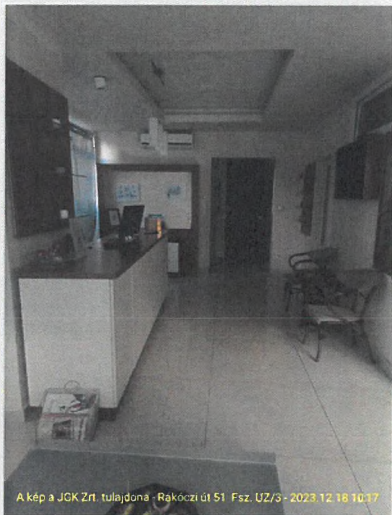
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:15



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:15



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:15



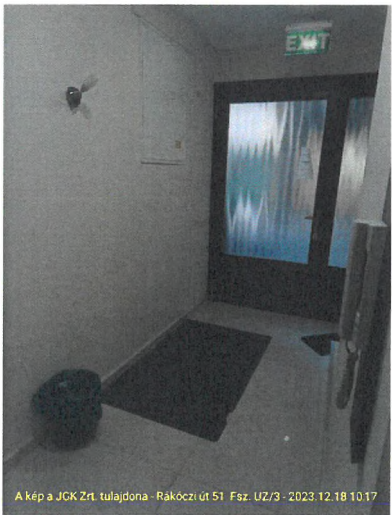
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:17



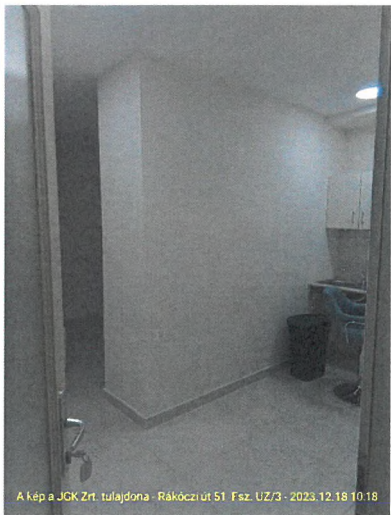
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:17



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:17



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:17



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rákóczi út 51 Fsz. UZ/3 - 2023.12.18 10:18

[Handwritten signature]
10



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	9900451524	157810	Nincs kép
VILLANYÓRA	9903069358	5084	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	218369	28169	Nincs kép
GÁZÓRA	0700716511	22463	
VÍZÓRA	13139682	240	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

Handwritten signature

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a Dentist Travel Kft. tulajdonosa. A bérleményt rendeltetésszerű a szerződésben meghatározott célra (orvosi rendelő) használják. A képviselő a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mezei Szilveszter

Szokola Krisztián

 13