

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. május 29-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. 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: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 MÁJ 23.	Szám:	02/172-4/2024
Melléklet:	Ügyintézés:	Előzmény:	Dealwe

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, Mátyás tér 13.** szám alatti 35147/0/A/41 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2014. december 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége 8.600,- Ft/hó.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 40 db albetét található, amelyből 5 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati tulajdonban van. 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 HVT II-V. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Ordódy Zoltán Benjámint egyéni vállalkozó (székhely: 1142 Budapest, Csáktornya utca 9. 4/24; nyilvántartási szám: 56084274; adószám: 57453882-1-42) 2024. május 9. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre vendéglátás (alkoholos és szeszes ital árusítással) tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 50.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

A helyiségben található egy kb. 8 m² nagyságú fa szerkezetű galéria. A JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának álláspontja szerint tekintettel arra, hogy a galériára vonatkozóan nincs statikai szakvélemény, ezért a galéria a bérlő költségén elbontandó vagy statikus által felülvizsgálandó. Erre vonatkozó részletek a bérleti szerződésben rögzítésre kerülnek.

ÉRKEZETT

2024 MÁJ 23.

1500

[Handwritten signature]

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 alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.500	UCH	1,2	22	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	33.000

Javasoljuk, hogy Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Mátyás tér 13.** szám alatti, 35147/0/A/41 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához Ordódy Zoltán Benjámint egyéni vállalkozó részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – vendéglátás (alkoholos és szeszes ital árusítással) tevékenység céljára az általa ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik. A döntés meghozatalára vonatkozó jogszabályban rögzített határidő nincs, de a döntés meghozatala a bérbevételi kérelem benyújtását és az előterjesztés összeállítását követő legrövidebb időn belül indokolt.

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 bevételeinek teljességét.

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. 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 (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 (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. 3.3. pontja 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 (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 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. (V.29.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület Mátyás tér 13. szám alatti 35147/0/A/41 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Ordódy Zoltán Benjámint egyéni vállalkozó (székhely: 1142 Budapest, Csáktornya utca 9. 4/24; nyilvántartási szám: 56084274; adószám: 57453882-1-42) részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – vendéglátás (alkoholos és szeszes ital árusítással) tevékenység céljára az általa ajánlott **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a bérleményben található galéria elbontásának vagy statikus általi – szakvéleménnyel alátámasztott – felülvizsgálatának kötelezettségével és 60 napon belül mellékvizmérő felszerelésének kötelezettsége mellett;****
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 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 óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. május 29, 2. pont esetében: 2024. július 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. május 23.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS *hy*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *F - Ajánl*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

ELLENŐRIZTE:

[Signature]
DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

[Signature]
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

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

[Signature] 4

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Mátyás tér 13 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	35147/A/41
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.02.26
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	22.00
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+galéria	1		
wc	1		
mosdó	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény felújítandó fa ajtaját egy vasredőny védi ami nem zárható és kicsit akad. A helyiségben kb. egy 8m²-es galéria található. Az eladótér, a wc és a mosdó padlója járólappal burkolt, megfelelő állapotú. A fal kb. 10 m²-en csempézett. A mennyezeten kisebb felületi repedések láthatóak. Helyiségek tisztasági festése javasolt. A fa szerkezetű galéria átvizsgálásra szorul. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása:1 db. mosogatótálca, 1 db. komplett wc, 1 db kézmosó, 1 db zuhanytálca.



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: Kisebb mennyiségű hulladék található a bérleményben.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature] 8



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901542891	86615	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	705240	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	07-705240	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe: Nincs

Telefonszáma: Nincs

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőletében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Szokola Krisztián

Csöpi

Az üzlethelyiség a Magdolnanegyedben található Józsefváros szívében. Tekintettel a lokációjára és hangulatára a Csöpi víziójának erős része, hogy a helyi lakosok igényeit célozza meg, ezzel élénkítve a helyi közösségi életet. Figyelembe véve, hogy a környéken elszórtan vannak vendéglátóhelyiségek, így meggyőződésünk, hogy vállalkozásunk hiánypótló szerepet töltene be a helyi lakosok és a közeli diákság életében.

Közösségépítés: Vállalkozásunk célja a közösségépítés különböző csatornákon és szolgáltatásokon keresztül.

Ilyenek lehetnek például:

- Film-és könyvklubok
- Workshopok, beszélgetések
- Előadások társadalmi és kulturális témákban.
- Különböző művészeti alkotások időszakos vagy állandó kiállításai (festőművészet, fotóművészet, iparművészet stb.)

Vendéglátás:

- Tekintettel a közeli egyetemi életre, valamint a helyi lakosokra, tervünk, hogy különleges, de ismert ízvilágú napi menüket kínáljunk vendégeink számára.
- Békés kávézás a Mátyás tér napsütötte csendjében
- Szeszes és nem szeszes italok
- Sütik és házi desszertek

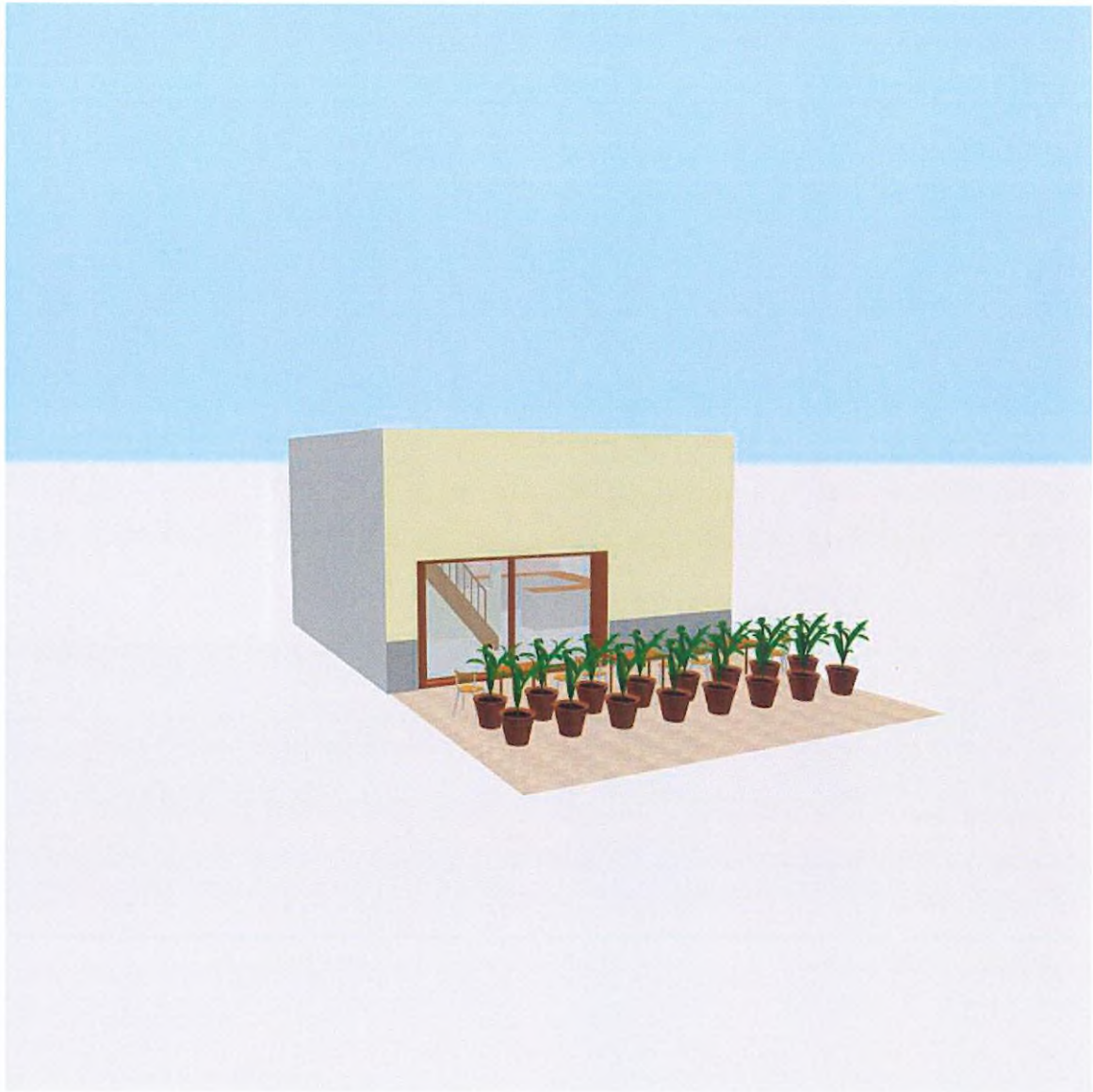
Felújításra tervezett idő: 1 hónap

Nyitás tervezett ideje: 2024. június 28.

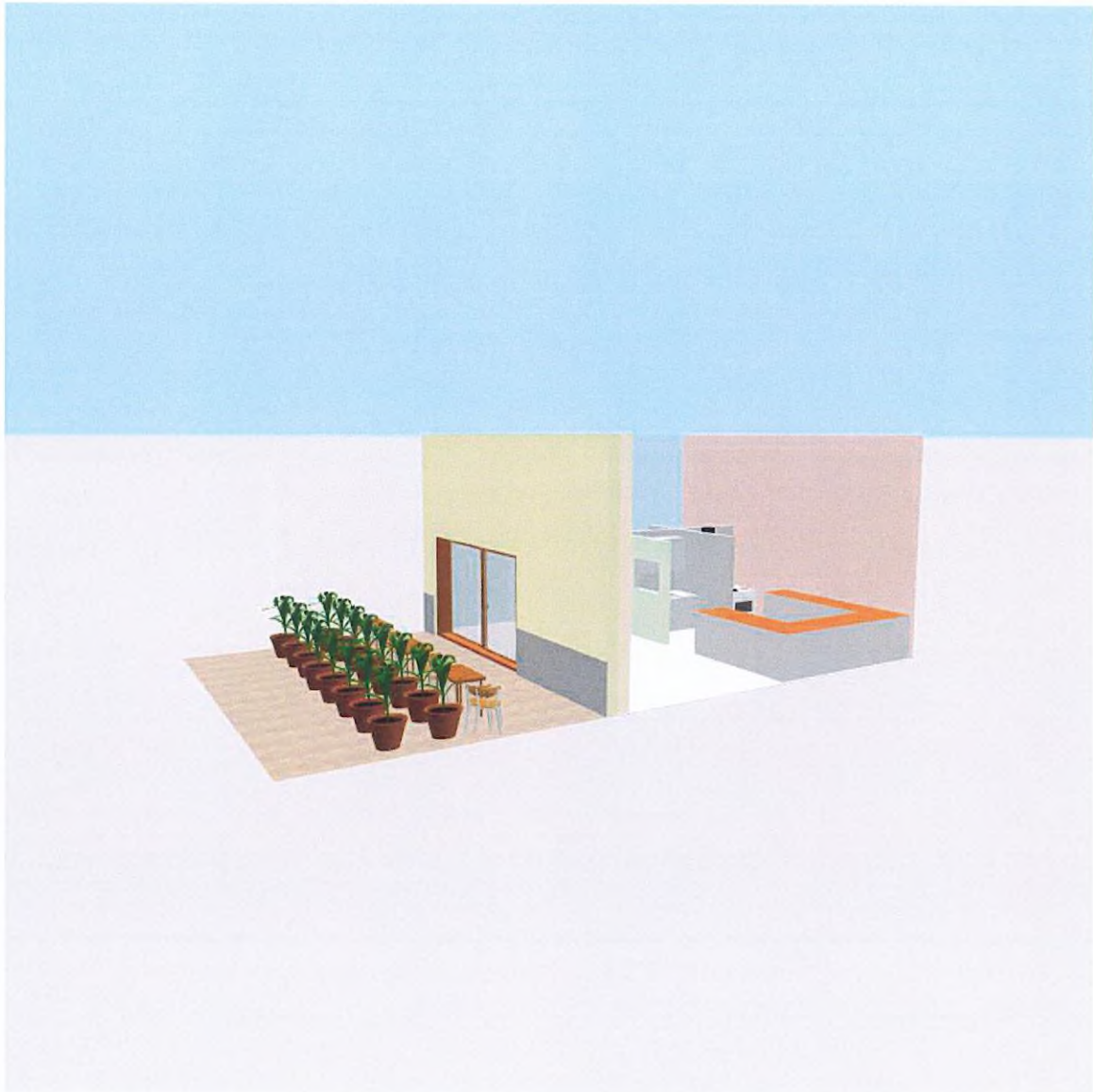
Közterület foglalási igény terasz miatt: igen

Ordódy Benjámín egyéni vállalkozó

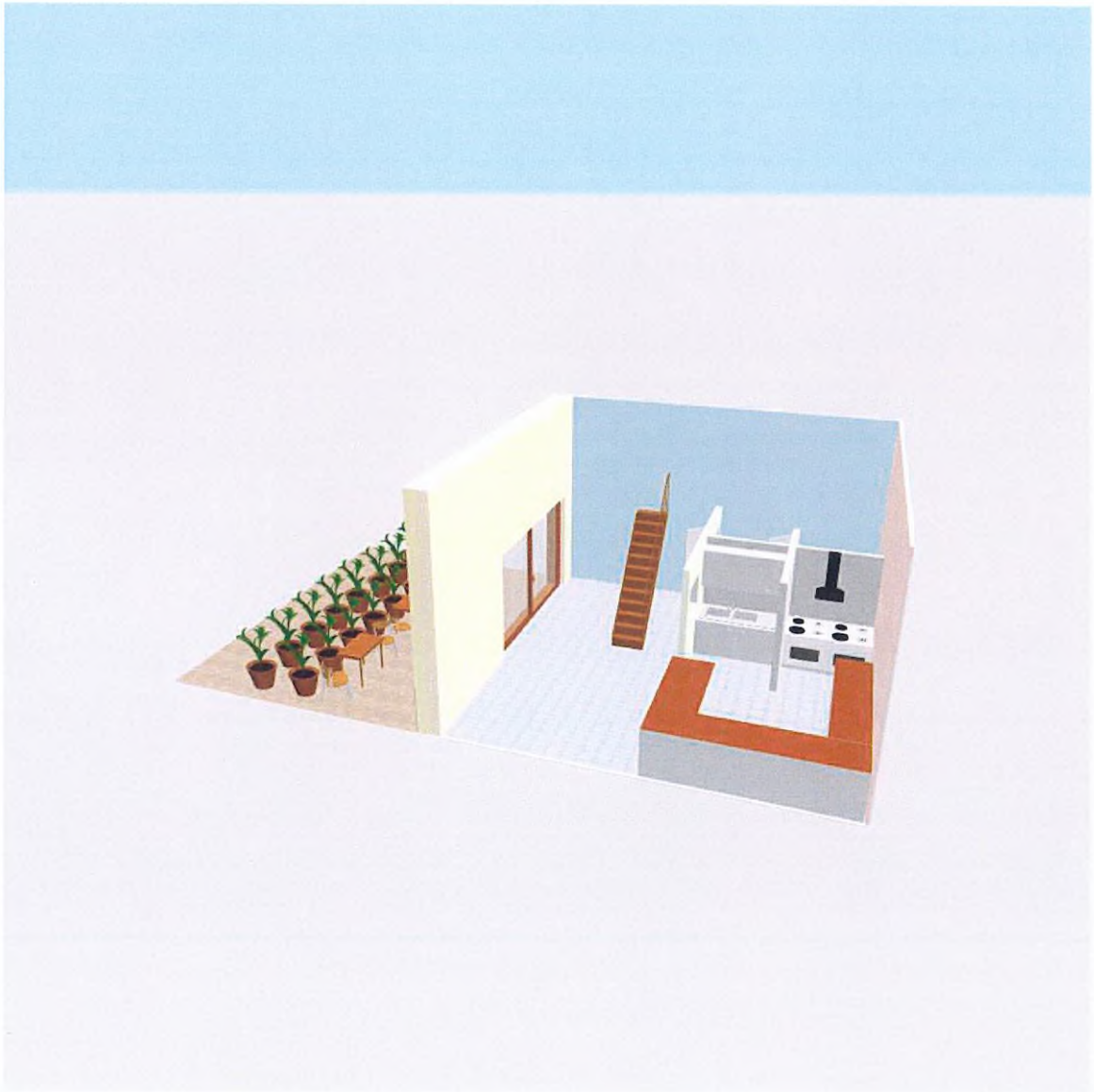




h m u e 13



R MUE₁₄



Handwritten signature
15





R. M. M. E.
17

