

016/1-03 Rozs

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

7. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. május 8-i ülésére

**Tárgy: Javaslat bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII. kerület Práter utca 14. szám alatti nem lakás célú helyiség tekintetében**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezési dátum: 2024 MÁJ 02.	Szám: 02/149-8/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deal	Előzmény:

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

Mellékletek: Állapotfelveletli 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, Práter utca 14.** szám alatti, **35662/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 19 db albetét található, melyből 3 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény a Práter utcáról nyílik. A vas szerkezetű üveges bejáratú ajtó megfelelő állapotú. Az utcára néző ablak fa keretes, megfelelő állapotú. A helyiségek padlója betonozott, ez alól a mellékhelyiség kivétel. A falak és a mennyezet megfelelő állapotú, karbantartott. Kialakításra került egy vas gerendákra betonozott álló galéria, amely kb. 20 m<sup>2</sup>, a felvezető lépcső fémvázasa fa lépcsőfokokkal, amely a műteremből vezet fel. A raktár részről gipszkartonnal le lett választva egy tároló, amelynek nincs ajtaja. Három fázis is van a bérleményben. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtésről egy hőtárolós elektromos kályha gondoskodik.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 305/2021. (XI.03.) számú határozatában döntött a bérleménynek – pályázat útján – történő bérbeadásáról **Bíró Gergő Dániel egyéni vállalkozó** (székhelye: 1085 Budapest, József krt. 69. fszt. 1., nyilvántartási szám: 56368570, adószáma: 57716914-1-42) részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, **kulturális, oktatási és kereskedelmi tevékenység céljára**. A bérlési szerződés 2021. november 17. napján került aláírásra. Jelenleg a bérlő 100.989,- Ft/hó + ÁFA bérlési díjat fizet, 2024. március 31. napjáig tartozást nem tartunk nyilván.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a fajlagos fix differenciált bérlési díj számítás szerint a helyiség számított bérlési díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díj-övezet	Nettó havi alapidíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérlési díj / Ft
2	2.000,-	UCH	1,2	60	Közepes	1	3	közepes	1	144.000,-

A Bérlő, **Bíró Gergő Dániel** egyéni vállalkozó és a **Valami Produktív Bt.** (székhelye: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 06 791695; adószáma: 25874907-1-43; képviseli: Szántói Lilla) képviselője közös kérelmet nyújtott be, melyben a helyiségre vonatkozóan bérlőtársi jogviszony létesítéséhez kérték a tulajdonos hozzájárulását a fenti helyiségre **kulturális, oktatási tevékenység céljára, határozatlan időtartamra**. A kérelmezők **bérlési díj ajánlata 85.000,- Ft/hó + ÁFA**. (Bíró Gergő Dániel magánszemélyként kültagja a társ-kérelmező gazdasági társaságnak. A Valami Produktív Bt. a bérlője a szomszédos 35662/0/A/1 helyrajzi számú helyiségnek, melyre vonatkozóan 2024. március 31. napjáig tartozást nem tartunk nyilván.

ÉRKEZETT  
2024 MÁJ 02. 15:10

*[Handwritten signature]*

**Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti, 35662/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan **Bíró Gergő Dániel egyéni vállalkozó** (székhelye: 1085 Budapest, József krt. 69. fszt. 1., nyilvántartási szám: 56368570, adószáma: 57716914-1-42) és a **Valami Produktív Bt.** (székhelye: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.; cégjegyzékszáma: 01 06 791695; adószáma: 25874907-1-43; képviseli: Szántói Lilla) bérletársi jogviszony létesítéséhez **kulturális, oktatási tevékenység céljára, határozatlan időtartamra a jelenlegi bérleti díjjal megegyező 100.989,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Azért javasoljuk a jelenlegi bérleti díj megtartását, mert az eddigi kereskedelmi tevékenység kikerül és kizárólag kulturális és oktatási tevékenységre kerülne módosításra, valamint a bérletársítás eredményeként két szerződő fél is felelős lesz a bérleti díj megfizetéséért.

## **II. A betérés 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.

## **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 3.1.3.4. alpontjában foglaltak alapján a fennálló szerződések esetén bérletársi jogviszony létesítésének engedélyezéséről 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 9. § (1) bekezdése alapján a helyiséget akkor lehet bérletársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérletársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésnek és a bérletársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérletársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésének és a bérletársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyongazdálkodóval, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.

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.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

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.08.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. 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 14. szám alatti, 35662/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan **Bíró Gergő Dániel egyéni vállalkozó** (székhelye: 1085 Budapest, József krt. 69. fszt. 1., nyilvántartási szám: 56368570, adószáma: 57716914-1-42) és a **Valami Produktív Bt.** (székhelye: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 06 791695; adószáma: 25874907-1-43; képviseli: Szántói Lilla) bérlőtársi jogviszony létesítéséhez **kulturális, oktatási** tevékenység céljára, **határozatlan** időtartamra a jelenlegi bérleti díjjal megegyező **100.989,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés-módosítás 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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását. A szerződés-módosítás megkötésének feltétele, hogy egyik bérlőtársnak sem lehet sem az önkormányzat, sem a bérbeadó szervezet felé tartozása.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. május 8., 2.) pont esetében: 2024. június 30.

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 2.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

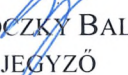
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 

DR. TÖRŐCSIK ÉDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

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 képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 14 Fsz. 2.
Helyrajzi szám:	35662/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	BIRÓ GERGŐ DÁNIEL ev.
Dátum:	2024.04.17
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	60.00
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)
műterem+ galéria	1		
wc	1		
raktár	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a Práter utcáról nyílik. A vas szerkezetű üveges bejárati ajtó megfelelő állapotú. Az utcára néző ablak fa keretes, megfelelő állapotú. A helyiségek padlója betonozott, ez alól a mellékhelyiség kivétel. A falak és a mennyezet megfelelő állapotú, karbantartott. Kialakításra került egy vas gerendákra betonozott álló galéria, amely kb, 20 m<sup>2</sup>, a felvezető lépcső fémvázaz fa lépcsőfokokkal, amely a műteremből vezet fel. A raktár részből gipszkartonnal le lett választva egy tároló, amelynek nincs ajtaja. Három fázis is van a bérleményben. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtésről egy hőtárolós elektromos kályha gondoskodik.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db. komplett wc, 1 db. kézmosó csapteleppel, 1 db. Elekthermax Elektromos kályha.

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	kifogástalan
<b>Rendszeres takarítás történik:</b>	Igen
<b>A szemét eltávolítása megtörténik:</b>	Igen
<b>Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:</b>	Igen
<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b>	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 karbantartott, tiszta.

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:26



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:27



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:29






A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:29



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901870327	16533	Nincs kép
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901870332	13882	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902805735	3057	
VILLANYÓRA	9902805729	5950	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	1720579396	87	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Az ellenőrzés során jelen volt Biró Gergő Dániel a bérlő. Fotózáshoz hozzájárult, karbantartási kötelezettségét teljesíti. A jegyzőkönyvet Biró Gergő Dániel írta alá.

Az ingatlanhasználó adatai:

**Név:** BIRÓ GERGŐ DÁNIEL ev.  
**Értesítési címe:** Budapest József körút 69. fsz. 1.  
**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:



---

Komlós Krisztián Sándor



---

Szokola Krisztián



---

Mezei Szilveszter