

UIG-1-67/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....8..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: Kérelem + dokumentáció
2. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 MÁJ 02	Szám:	02/149-9/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	

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, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** (továbbiakban: bérlemény).

A bérleményt magában foglaló épületben összesen 546 db albetét található, amelyből 25 db önkormányzati tulajdonú, 22 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérleményben 2 db üzlet található, melyek a Szigony utcáról nyílnak. A számítástechnikai üzlet kirakatát vasrács az üveg bejárati ajtókat vasredőny védi. Az üzlet padlója javarészt PVC borítású, a mosdó, a WC, az előtér és az étkező padlója kapott járólappal borítást. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatók. A mennyezet álmennyezet, amelyen helyenként korábbi ázás nyomai láthatóak. Az ázást többször jelezték a társasház felé, de érdemileg nem történt változás. Az üzlet rendelkezik egy hátsó bejáratral is. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak.

A könyvesbolt bejárata korszerű műanyag ajtót kapott, amelyet vasredőny véd. A padlóburkolat járólappal az eladótérben, a raktárakban és a WC-ben. A közlekedőben PVC-vel burkolt a padló. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatóak. A hátsó raktárban több salétromos felület is látható és egy nagyobb ázás is, ami kiterjed a mennyezetre. A bérlő elmondása szerint a strang szivárgása miatt lett vizes a mennyezet és a fal. Minden helyiség álmennyezettel rendelkezik. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak.

A könyvesbolt bérlője 1997. június 1. óta a **Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál ügyvezető, továbbiakban: Bérlő), aki az eltelt évek során több esetben bérlőtárral osztotta meg a helyiséget, amelyre a tulajdonos hozzájárulásával, és emelt bérleti díj fizetés mellett volt lehetősége.

AVárosgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1111/2017. (XII. 18.) számú határozatában döntött a bérleménynek Novotrace Bt. és a **Thigle Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u. 11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi ügyvezető) bérlőtársak részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, a Novotrace Bt. helyiség részén számítógép,

ÉRKEZETT

2024 MÁJ 02.

16⁰⁰

[Handwritten signature]

irodagép, szoftver üzlet és szerviz működtetése, és a Thigle Kft. helyiségrészén könyv, kiskereskedelem, valamint gyógyászati termékek árusítása céljára.

A jelenlegi bérleti díj összege 173.837,- Ft/hó + ÁFA, közös költség fizetési kötelezettséget a bérleti szerződés még nem tartalmazott, csak személyszállítási díjat (az Önkormányzat jelenlegi (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 33.575,- Ft/hó). A Bérbeadónak 2024. március 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelése nem áll fenn.

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

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.500,-	UCH	1,2	147	Nagy	0,9	4	jó	1,2	286.650,-

A **Thigle Kft.** képviselőjében Hanuder Nagy Gyöngyi ügyvezető 2024. február 29. napján kelt nyilatkozatában lemondott bérlőtársi jogáról, és ezzel egyidejűleg a **Novotrace Bt.** képviselőjében Baranyai György Pál ügyvezető írásban nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a helyiségbérleti szerződést továbbra is fenn kívánja tartani.

Bérlő a leadott kérelmében jelezte, hogy az utóbbi években egyre kisebb a kereslet a régebbi típusú számítógépek javítására és felújítására, így jelentős visszaesés tapasztalható a forgalomban (ezt főkönyvi kivonatokkal alá is támasztotta). Szóban elmondta továbbá, hogy komoly problémát okoz a magas infláció miatti bérleti díj emelkedés, és a rezsiköltségek drasztikus növekedése is, ugyanakkor szeretnének még sokáig tevékenykedni. Bérlő bérbeszámítással korábban nem élt, ugyanakkor több korszerűsítést is elvégzett a bérleményen (nyílászárók, elektromos rács, burkolat, világítás).

A 2024. április 5. napján leadott kérelemben a **Novotrace Bt.** és a **LAM ANH GSM Service Kft.** (székhely: 1195 Budapest, Kisviola utca 6., cégjegyzékszám: 01-09-428185; adószám: 32515259-1-43, képviseli: Hoang Le Phuong ügyvezető) **bérlőtársi jogviszony létesítéséhez** tulajdonosi hozzájárulást kérnek.

A **Novotrace Bt.** számítástechnikai üzlet tevékenysége mellé a **LAM ANH GSM Service Kft.** mobiltelefonok, tartozékok kereskedelmével és javításával szeretne foglalkozni. Ezek a tevékenységek elmondásuk szerint egybe is vághatnak.

A leendő bérlőtársak nettó bérleti díj ajánlata: 86.919,- Ft/hó + ÁFA (ami a jelenlegi nettó bérleti díj 50 %-a), valamint a leendő bérlőtársak jelezték, hogy a közjegyzői költségeket nem tudják megfizetni.

Tekintettel arra, hogy a bérlőtársi kérelemben foglalt bérleti díj ajánlat jelentősen eltér a hatályos rendelkezések szerinti számított bérleti díjtól (még annak 50 %-ánál is alacsonyabb összegű), valamint a jelenleg fizetendő bérleti díjnak is csak az 50 %-át éri el, így a döntésre vonatkozó javaslatot két alternatívával készítettük el.

Véleményünk szerint a bérleti díj csökkentés indokolt lehet a jelenleg érvényes és a számított bérleti díj közötti nagy különbség alapján, azonban a kérelmező szerinti mértékű bérleti díj csökkentésére a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozat (a továbbiakban: a Bérleti díjakról szóló határozat) V. Fejezet 16. pontja nem ad lehetőséget.

Javasoljuk a bérleti szerződés módosítását és a bérlőtársi jogviszony létrehozását a fenti helyiségre **Novotrace Bt.** és a **LAM ANH GSM Service Kft.** között, a korábbi bérleti szerződéssel megegyezően határozatlan időre, számítástechnikai üzlet, valamint mobiltelefonok, tartozékok kereskedelme és javítása tevékenység céljára **143.325,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék feltöltésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, úgy a bérlő egyedüli bérlője marad a helyiségnek, aki egyedül felel a helyiség bérleti díjának megfizetéséért. A bérlemény pályázat útján történő hasznosítására annak megüresedését követően van lehetőség. Az OPTEN adatai szerint a Novotrace Bt. adózás előtti és adózott eredménye, valamint a saját tőkéje évek

óta negatív. A LAM ANH GSM Service Kft. 2024-ben alakult, ezért a gazdasági tevékenységére vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre.

II. A betérjesztés indoka

A bérlőtársi jogviszony létesítése tulajdonosi hozzájárulást igényel, amely a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság döntése alapján adható ki. A kérelemmel kapcsolatban az Önkormányzatnak 30 napon belül nyilatkozattételi kötelezettsége van, amely határidő egy alkalommal, 30 nappal meghosszabbítható. A határidő hosszabbításról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. tájékoztatta a kérelmezőket, tekintettel arra, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntésről szóló kiértékelésre a 30 napos határidőn belül nem kerül sor. A döntés meghozatalára nyitva álló határidő 2024. június 3. napja. E határidőt követően a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérlőtársítás és a bérleti díj csökkentés iránti kérelem elbírálása.

A döntés meghozatala negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét, ellenben – amennyiben a bérleti díj a jelenlegi mértéken marad és a bérlő a bérleti jogviszonyt megszünteti – a jelenlegi bérleti díj számítás alapján - az alacsonyabb mértékű bérleti díj bevétellel kalkulálhat az Önkormányzat. A bérleti díj módosításával a bérleti díj bevétel továbbra is folyamatos marad.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérlőtársi jogviszony megszüntetésével a bérlőknek szerződéskötési díj fizetési kötelezettségük nem merül fel, mivel annak létesítésétől számított 1 év eltelt.

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. alpontjában foglaltak alapján a bérleti díjról az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület határozata alapján valamint a 3.1.3.9. alpont alapján bérleti jogviszony folytatásáról a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A Rendelet 9. § (1) bekezdése szerint a helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 9. § (3) bekezdése szerint, ha bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kéri, hogy bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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 vagyonezrelővel, 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 19. § (3) bekezdése szerint: „A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékat megfizeti.”

A Rendelet 20. § (4) bekezdése alapján: „Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni.”

A Bérleti díjakról szóló határozat V. Fejezet 16. pontja szerint a legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50%-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15%-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv.) 38. § (3) bekezdés szerint a bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A Lakástv. 89. § (1) bekezdése szerint, ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell. A Lakástv. 89. § (2) bekezdése alapján, ha a bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

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 javaslatra 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, Szigony u. 9-11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításáról

A verzió

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833;**

adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a **Thigle Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u.11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi) között fennálló **bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez** – 2024. március 31. napjára szóló hatállyal.

2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11.** szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a **Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a **LAM ANH GSM Service Kft.** (székhely: 1195 Budapest, Kisviola utca 6., cégjegyzék szám: 01-09-428185; adószám: 32515259-1-43, képviseli: Hoang Le Phuong) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, (a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő) **143.325,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj összegben, közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja **LAM ANH GSM Service Kft.** (székhely: 1195 Budapest, Kisviola utca 6., cégjegyzék szám: 01-09-428185; adószám: 32515259-1-43, képviseli: Hoang Le Phuong) leendő bérlőtárs.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2024. május 8.; 3. pont esetében: 2024. június 30.

vagy

B verzió

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11.** szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a **Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a **Thigle Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u.11., cégjegyzékszám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi) között fennálló **bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez** – 2024. március 31. napjára szóló hatállyal.
2. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11.** szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a **Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a **LAM ANH GSM Service Kft.** (székhely: 1195 Budapest, Kisviola utca 6., cégjegyzékszám: 01-09-428185; adószám: 32515259-1-43, képviseli: Hoang Le Phuong) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez.
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Novotrace Bt. bérlővel történő bérleti szerződés módosítás megkötésére az 1. pontban nevezett **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11.** szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú 147 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlemény utáni közös költség fizetési kötelezettség előírásával. A bérleti szerződés módosítás további feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2024. május 8.; 3. 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

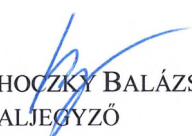
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. - A. szd*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



1. sz. melléklet 116/520/2024

Kérelem

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Irodavezető részére!

Budapest,

Ór u. 8.

1084

Tárgy: Bérleti díj csökkentése, új bérlő bejelentése.

Kedves Nagy Andrea!

Korábbi kérelmemben leírtam, hogy cégem, a Novotrace Bt már 26 éve bérlő a 1084. Bp. Szigony u. 9-11. alatti 2x73.5 négyzetméteres üzlethelyiséget. Kezdetekben Commodore számítógépeket javítottunk, az utóbbi időben nyomtatók, monitorok javításával foglalkozunk. Már többször kerültünk nehéz helyzetbe a csökkenő forgalom, és a magas bérleti díj, és közüzemi költségek fizetése miatt, de eddig sikerült talpon maradni.

Hogy fizetni tudjuk a bérleti díjat, rendszeresen megosztjuk a helyiséget, bérlőtársat keresve. Utoljára a Thigle Kft.-vel, fizettük közösen a bérleti díjat, aki könyvesboltként üzemelt, de sajnos a covid óta a növekvő veszteségek miatt ideén meg kellett szüntetnie a működését.

Az elmúlt évhez képest 17,6%-al emelték a bérleti díjunkt (infláció mértéke), amit már képtelenek vagyunk fizetni. Az elő évben is ki kellett pótolni a bevételt, hogy fenn tudjuk tartani magunkat.

Az évek során megszerettük ezt a helyet, és a környéken lakó ügyfélkörünk is szívesen jár hozzánk. Sokat költöttünk a felújításokra is, önerőből korszerűsítettük a világítást, nyílászáró cserét, elektromos rácsot, padlólap cserét, a beázások elkerülésére történő átalakításokat az álmennyezet fölött. Szeretnénk még sokáig itt maradni.

Ahhoz, hogy továbbra is működni tudjunk, új bérlőtársat kerestem. A LAM ANH GSM SERVICE Kft mobiltelefonok, tartozékok kereskedelmével, javításával foglalkozik. Ez a tevékenység egybe is vág az általam képviselt Bt tevékenységével.

Arra kérem a tisztelt vezetőséget, hogy fogadják el bérlőtársamnak a Hoang Le Phuong által képviselt Kft.-t, egy általános bérleti szerződés kötésével -amelyet korábban is kötöttünk-, a közjegyzői költségeket nem tudjuk kifizetni.

Valamint kérem, hogy a lehető legmagasabb bérleti díj csökkentést megkaphassuk, kérem, hogy a jelenlegi díjat (220.773.- Ft) a felére csökkentsék.

Budapest, 2024.

Köszönettel: Baranyai György

Novotrace Bt.

1083. Bp. Szigony u. 9-11.


Novotrace Bt
1083 Budapest, Szigony u. 9-11.
adószám: 28879781-2-42
Tel./Fax: 334-3153

Kérelem

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Irodavezető részére!

Budapest,

Őr u. 8.

1084

Tárgy: Bérleti díj csökkentése.

Kedves Nagy Andrea!

A Novotrace Bt már 26 éve bérlő a 1084. Bp. Szigony u. 9-11. alatti 2x73.5 négyzetméteres üzlethelyiséget. Kezdetekben Commodore számítógépeket javítottunk, az utóbbi időben nyomtatók, monitorok javításával foglalkozunk. Már többször kerültünk nehéz helyzetbe a csökkenő forgalom, és a magas bérleti díj, és közüzemi költségek fizetése miatt, de eddig sikerült talpon maradni.

Hogy fizetni tudjuk a bérleti díjat, 6 éve megosztjuk a helyiséget a Thigle Kft.-vel, aki könyvesboltként üzemel, és szintén csökkenő forgalommal, és növekedő költségekkel küzd.

Az elmúlt évhez képest 17,6%-al emelték a bérleti díjunkt (infláció mértéke), amit már képtelenek vagyunk fizetni. Az elő évben is ki kellett pótolni a bevételt, hogy fenn tudjuk tartani magunkat.

Az évek során megszerettük ezt a helyet, és a környéken lakó ügyfélkörünk is szívesen jár hozzánk. Sokat költöttünk a felújításokra is, önerőből korszerűsítettük a világítást, nyílászáró cserét, elektromos rácsot, padlólap cserét, a beázások elkerülésére történő átalakításokat az álmennyezet fölött. Szeretnénk még sokáig itt maradni.

Nagyon fontos lenne, hogy a lehető legmagasabb bérleti díj csökkentést megkaphassuk

Csatolom a 2022, és 2023 év főkönyvi kivonatát, és eredmény kimutatását.

Budapest, 2024.02.26.

Köszönettel:

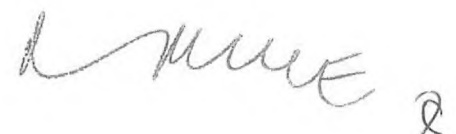
Baranyai György

Novotrace Bt.

1083. Bp. Szigony u. 9-11.



NOVOTRACE BT
1083 Budapest, Szigony u. 9-11.
adószám: 28879781-2-42
Tel./Fax. 334-3155



Novotrace Bt.

Egyszerűsített éves beszámoló
"A" EREDMÉNY KIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)

[Handwritten signature]

Főkönyvi kivonat

Pénznem: HUF

[Handwritten signature]

10-21

1084 Budapest, Út utca 8 - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. - Helyiséggazdálkodási Iroda
 Telefonszám: +36-1-216-0962; +36-1-314-1098
 E-mail cím: helyseg@jgk.hu; helyseg@jgk.hu
 Bankszámlaszám: CIB Bank Nyrt. által vezetett 11784009-22229669-00000000 helyiségbérlőbeadás számla

FELMONDÁS

A alábbi adatok megadása kötelező!

- *Kérelmező (Bérlő) Használó neve: THIGLE KFT
- *Képviselő Megbízott neve: Hanudék Nagy Györgyi
- *Bérlemény címe: Budapest VIII. kerület Szegény utca 9
- Bérlemény leadás dátuma: 2024. febr. 29

	* Adatok:	
	Természetes személy esetén	Jogi személy esetén
Szül. helye, ideje		Hivatalos elnevezése: THIGLE KFT
Anyja neve		Adószáma: 14535206-2-43
F. lakcíme:		Székhelye: 1098 Budapest Borzsony utca 11
F. tevékenység címe:		Cégjegyzékszám: 01-09-308285
Adóazonosító jele		Kapcsolattartó neve: Hanudék Nagy Györgyi
Telefonszám:		Telefonszáma:
E-mail cím:		E-mail címe: thiglekft@ymail.com

* Alulírott THIGLE KFT mint a fenti bérlemény bérlője, a mai napon a bérlési szerződést 2024. febr. 29. napjára a szerződés rendelkezései szerinti első napra felmondom.

Indokolás

A jelentős forgalmásváltozás következtében, mely nem volt biztosított a megfelelő bevételekkel a költségek, és a bevételek hiányos fizetése miatt.

Budapest 2024. 02. 29.

Hanudék Nagy Györgyi
 Képviselő Megbízottal ellátva

THIGLE KFT
 1098 Budapest,
 Borzsony u. 11.
 Adószám: 14535206 2 43

[Handwritten signature]

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

alapadatok:

cégnév: Novotrace Bt.
képviselő neve: Baranyai György Pál
székhely: 1083 Bp. Szigony u. 9-11.
cégjegyzékszám: 0109908285 01-06-517833
adószám: 28879781-2-42

kérelmezett helyiség

cím: 1083 Bp. Szigony u. 9-11.
helyrajzi szám: 35728/2/A/539
alapterület:

tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal: Számitógép. szerviz
szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendó)

bérleti jogviszony jellege

határozott: (év)

határozatlan (aláhúzendó)

bérleti díj ajánlat: 73.910- /hó + ÁFA

Nyilatkozat

/figyelmesen olvassa végig/

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben

szignó:

Baranyai Gy

[Handwritten Signature]

végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti jog átruházásához, albérletbe adáshoz, befogadáshoz, bérletársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennem, melynek várható költségeiről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti díjon felül kiszámlázásra kerülnek a külön szolgáltatási díjak, többek között a közös költség összege is, melyek várható összegéről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérbeadó számlájára a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadékot megfizessek.

Az általam képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a bérleti szerződés megkötését követő körülmény folytán az általam képviselt gazdasági társaság már nem átlátható szervezet, úgy a törvény 11. § (12) bekezdése alapján a bérbeadó a bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondja.

Kérelmező egyéb megjegyzései: *Mellékelt kivonat + kivonatokon*

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2024 MÁRC 07.

Budapest,

Boray Gy
.....
kérelmező aláírása

Tel:

E-mail:

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

MME
24

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):	Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539
Helyrajzi szám:	35728/2/A/539
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	NOVOTRACE SZÁMÍTÁSTECHNIKAI BT.
Dátum:	2024.02.29
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	147.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
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)
előtér	1		
iroda	1		
raktár	4		
közlekedő	3		
wc	2		
étkező	1		
eladótér	1		
konyha	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Kettő üzlethelyiség található az albetétben. Mindegyik bérlemény a Szigony utcáról nyílik. A számítástechnikai üzlet kirakatát vasrács az üveg bejárati ajtókat vasredőny védi. Az üzlet padlója javarészt PVC borítású, A mosdó a wc az előtér és az étkező padlója kapott járólappal borítást. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatók. A mennyezet álmennyezet, amin helyenként korábbi ázás nyomai láthatóak. Az ázást többször jelezték a társasház felé, de érdemileg nem történt változás. Az üzlet rendelkezik egy hátsó bejáratral is. Vízfűtés- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak. A könyvesbolt bejárata korszerű műanyag ajtót kapott amelyet vasredőny véd. A padlóburkolat járólappal az eladótérben, a raktárakban és a wc-ben. A közlekedőben PVC-vel burkolt a padló. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatóak. A hátsó raktárban több salétromos felület is látható és egy nagyobb ázás is ami kiterjed a mennyezetre. A használó elmondása szerint a strang szivárgása miatt lett vizes a mennyezet és a fal. Minden helyiség álmennyezettel rendelkezik. Vízfűtés- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db. komplett wc, 2 db. mosdó csapteleppel, 2 db. mosogatótálca csapteleppel, 10 db. radiátor.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
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:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



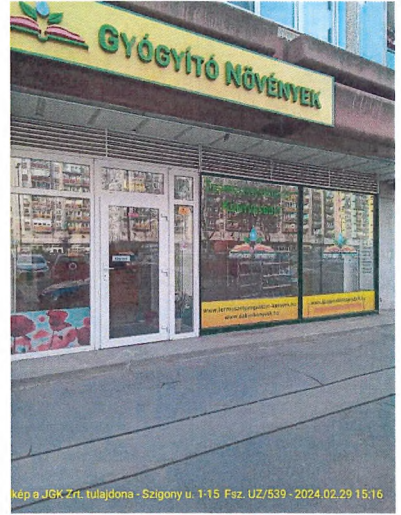




kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 14:48



kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 14:48



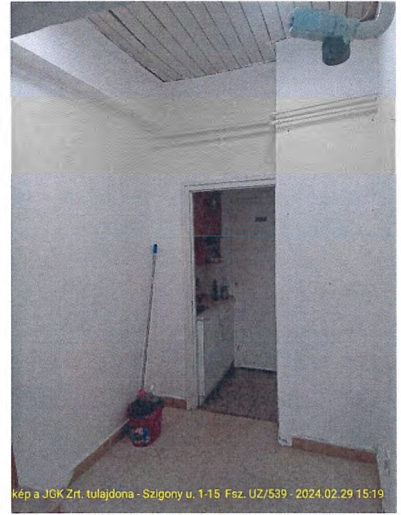
kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:16



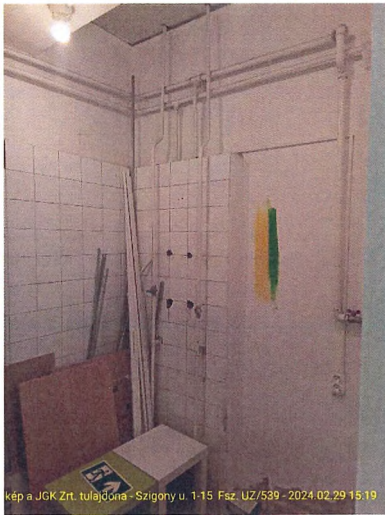
kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:17



kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:18



kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:19



kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:19

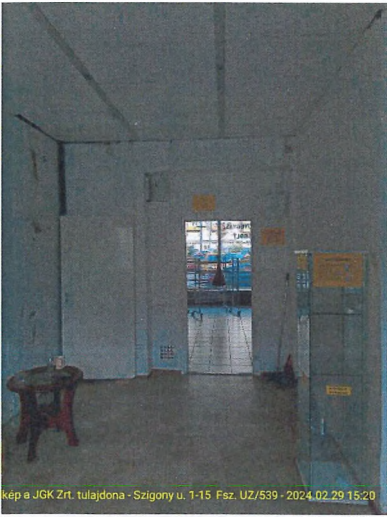


kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:19



kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:19

[Handwritten signature]



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L. M. E.", written over the identification number.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

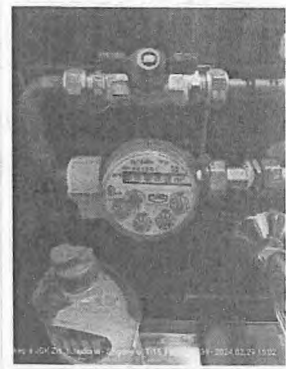
TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900913665	89495	
VILLANYÓRA	9900913718	62197	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	598930/07	25	Nincs kép
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	599442/07	21	Nincs kép
VÍZÓRA	08-839716	5	
VÍZÓRA	22326952	110	

L. M. M. E.

VÍZÓRA

08-821691

13



HŐMENNYISÉGMÉRŐ

Nincs

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés során jelen volt a Novotrace számítástechnikai Bt. képviselőjében Baranyai György. Karbantartást teljesíti. Fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: NOVOTRACE SZÁMÍTÁSTECHNIKAI BT.

Értesítési címe: Budapest SZIGONY U. 9-11.

E-mail címe:

Telefonszáma:

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Szokola Krisztián



Mezei Szilveszter