

Érkezett:	2024 MÁJ 09.	Szám:	02/155-5/2024
Melléklet:	1 db	Előzmény:	

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. május 15-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

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, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 8 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A helyiség 2024. március 27. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége 6.012,- Ft/hó.

A **WeldZone Kft.** (székhely: 1119 Budapest, Major utca 18. 1.em.2; cégjegyzékszám: 01-09-413191; adószám:32230433-2-43; képviseli: Mészáros Levente ügyvezető) **2024. április 15. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre roller és kerékpár szerelés tevékenység céljára.**

**A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 46.800,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

A helyiségben található egy 7 m<sup>2</sup> alapterületű galéria. A JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának álláspontja szerint tekintettel arra, hogy a galériára vonatkozóan nincs statikai szakvélemény, ezért a galéria a bérelő költségén elbontandó vagy statikus által felülvizsgálandó. Erre vonatkozó részletek a bérleti szerződésbe rögzítésre kerülnek.

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 alapidíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kat.	Méret kat. szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki áll. szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	2.000	UCH	1,2	18	kicsi	1,1	3	Átlagos	1	46.800,- Ft

**Javasoljuk, hogy Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a WeldZone Kft. (székhely: 1119 Budapest, Major utca 18. 1.em.2; cégjegyzékszám: 01-09-413191; adószám:32230433-2-43; képviseli: Mészáros Levente ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével roller és kerékpár szerelés tevékenység céljára az általa ajánlott 46.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.**

ÉRKEZETT

2024 MÁJ 09.

*[Handwritten signature]*



## 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.

## 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 bevételét.

## IV. Jogszabályi környezet

AKépviselő-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.

AzÖnkormányzat 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, abérlő 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 tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata (a továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 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.15.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. 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, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a WeldZone Kft. (székhely: 1119 Budapest, Major utca 18. l.em. 2; cégjegyzékszám: 01-09-413191; adószám:32230433-2-43; képviseli: Mészáros Levente ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével roller és**







# BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba vételről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Német u. 4 Fsz. RA/2
<b>Helyrajzi szám:</b>	34910/A/2
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az üresedés oka:</b>	leadta
<b>A bérlő / átadó neve:</b>	Kenéz Gergő ev.
<b>Dátum:</b>	2024.03.27

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	18.00
<b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>	nem besorolt
<b>Egész szobák száma (összesen):</b>	Nincs egész szoba
<b>Félszobák száma (összesen):</b>	Nincs félszoba
<b>Fűtés módja:</b>	nincs fűtés
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	közepes
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Vannak
<b>Ingóságok:</b>	kiürített
<b>Funkció:</b>	egyéb üzlet
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCH

## A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Üzlet tér	1		
Mosdó+WC	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A helyiség bejárati ajtaja fából készült üvegezett jó állapotú minimális felújításra szorul előtte biztonsági vas ajtó található , lakatpánttal , lakattal van lezárva. Az üzlet tér padozata parketával van burkolva. A mosdó és a wc járólappal van burkolva részben csempézve van részben meszelt a falazat. A helyiségben vízvételi lehetőség van a fogyasztást egy almérő méri ami a helyiségben található összes fogyasztót méri. Az elektromos hálózat kiépítve a villanyóra a helyiségben található. Gázszolgáltatás nincs. A helyiség galériázott állapota felülvizsgálandó.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1db wc komplett, 1db kézmosó cspt, 1db villany bojler ,1db zuhanyozó cspt.





## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901163056	30212	 <p>A képen UGR Zrt. tulajdonú Nemet u. 4. Fsz. RA/2-2024.03.27. 09:53</p>
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	501810	639	 <p>A képen UGR Zrt. tulajdonú Nemet u. 4. Fsz. RA/2-2024.03.27. 09:53</p>
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

*[Handwritten signature]*  
7



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A helyiséget kiürítve lomoktól mentes állapotban 5db kulccsal átvettük

A bérlő / átadó adatai:

**Név:** Kenéz Gergő ev.

**Értesítési címe:**

**E-mail címe:**

**Telefonszáma:**

**Tudomásul veszem, hogy az ingatlan leadásáig a közüzemi díj, bérleti-, illetve használati díj fizetése, valamint a helyiségben felhalmozódott lomok kiürítési költségei engem terhelnek. Kijelentem, hogy a fentiekben részletezett díjakat jelen Jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizetem.**

**Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megszüntetni a szolgáltatókkal.**

**A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.**



---

A bérlő / átadó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



---

Dóka László



---

Boóz Károly



