

016/1-72/202

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

1.5.

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, Práter u. 30-32. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 MÁJ 09.	Szám:	02/157-6/2024
Melléklet:		Ügyintéző:	Dezsi
		Előzmény:	

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelmérési 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 u. 30-32. szám alatti, 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 57 db albetét található, amelyből 10 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás, 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, 2 db tároló és 1 db teremgarázs 21 db gépkocsi-beállóhellyel.

A bérlemény a Práter utcából közelíthető meg egy közepes állapotú műanyag szerkezetű ajtón keresztül. A falak állapota megfelelő, vízesedés nem észlelhető. A mennyezetben beázási nyomok nem láthatóak. A helyiség fűtését házközponti fűtés által 2 db radiátor és egy légkondicionáló biztosítja, viszont a radiátorok le vannak kapcsolva, csak a légkondicionálóval fűtenek. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A bérlemény össze van nyitva az 51-es albetéttel, de mindkét helyiség külön mérőórákkal rendelkezik.

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

A helyiséget a **Green Plan Energy Kft.** valamint a **Práter Globál Kft.** bérlőtársakként vették bérbe a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 580/2014. (V.28.) számú határozata alapján. A bérleti szerződés 2014. június 4. napján került aláírásra, határozott időre, 2015. december 31. napjáig. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-ában foglaltak szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőtársaknak nem volt tartozása, a bérlők kérelmére a szerződés meghosszabbításra került 2020. december 31. napjáig. A 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, illetve a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt lejáráó, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszély helyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik. A bérlőtársaknak a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1 § (1) bekezdése alapján megtett egyoldalú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodott.

ÉRKEZETT

2024 MÁJ 09.

[Handwritten signature]

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a **35/2021. (I. 28.)** számú határozatában döntött a Green Plan Energy Kft. bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez történő hozzájárulásról 2020. december 31-ei hatállyal, egyben a bérlemény bérleti jogának meghosszabbításáról határozott időre (2025. december 31. napjáig) azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlője a **Práter Globál Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4., cégjegyzékszám: 01-09-190066, adószáma: 24931988-2-42) legyen. A bérleti szerződés aláírására 2021. április 1. napján került sor.

A bérlő a bérleményt élelmiszer kiskereskedelem (szeszárúsítással) tevékenység céljára vette bérbe. A helyiség jelenlegi bérleti díja 180.000,- Ft/hó + ÁFA. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 13.530,- Ft/hó, melynek összege (ÁFA-val növelten) a bérlő által megfizetésre kerül. Lejárt fizetési határidejű követelést 2024. április 30. napjáig nem tartunk nyilván.

A **Práter Globál Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4., cégjegyzékszám: 01-09-190066, adószáma: 24931988-2-42) ügyvezetője Deák Zsolt 2024. április 29. napján a bérleti szerződés hosszabbítására vonatkozó kérelmet nyújtott be a korábbiakkal megegyezően **élelmiszer kiskereskedelem** (alkohol és szeszésital árusítással) tevékenység céljára.

A kérelem (korai benyújtásának) indoka elsősorban az, hogy a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 952/2023.(XII.13.) számú határozatában döntött a bérleti jogviszony létesítéséről 10 év határozott időre, 2034. január 31. napjáig azon – Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti, 35696/0/A/51 helyrajzi számú – helyiségre vonatkozóan, amellyel a tárgyi helyiség össze van nyitva. A bérlő szeretne felújítást eszközölni ezen helyiségen és ennek érdekében fontos lenne az azonos időtartamú bérleti szerződés megléte.

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 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	41	Közepes	1	Átlagos	1	98.400

Bérleti díjra vonatkozó ajánlata: **200.000,- Ft/hó + ÁFA.** Ezen esetleges hosszabbítást követően stabil, jól fizető bérlője marad az Önkormányzatnak, aki a helyiség jó állapotát fenntartja, abban olyan tevékenységet folytat, amit a helyi lakók már megszoktak.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti, 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához** a bérleti jogviszony időtartama tekintetében, **határozott időtartamra** (2034. január 31. napjáig), a **Práter Globál Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4., cégjegyzékszám: 01-09-190066, adószáma: 24931988-2-42) részére **élelmiszer kiskereskedelem (alkohol és szeszésital árusítással)** tevékenység céljára az ajánlott **200.000,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú 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 bevételét.

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 Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról) és 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) 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) 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 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. § 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 javaslat tekintetében 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, Práter u. 30-32. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti, 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a bérleti jogviszony időtartama tekintetében, határozott időtartamra (2034. január 31. napjáig), a Práter Globál Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u.**

29/A. 2. em. 4., cégjegyzékszám: 01-09-190066, adószáma: 24931988-2-42) részére **élelmiszer kiskereskedelem (alkohol és szeszesital árusítással)** tevékenység céljára **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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. május 15., 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 8.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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 képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 30-32 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	35696/A/50
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	PRÁTER GLOBÁL KFT.
Dátum:	2023.07.20
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	41.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti, 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 bérló 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)
eladótér	1		
raktár	1		
mosdó	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Práter utcából közelíthető meg egy közepes állapotú műanyag szerkezetű ajtón keresztül. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. A helyiség fűtését házközponti fűtés által 2 db radiátor és egy légkondicionáló biztosítja, viszont a radiátorok le vannak kapcsolva, csak a légkondicionálóval fűtenek. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A bérlemény össze van nyitva az 51-es albetéttel, de mindkét helyiség külön mérőórákkal rendelkezik.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó csappal, 1 db komplett wc, 1 db légkondicionáló,

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



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901660146	994	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902749524	13113	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	95189776	15	Nincs kép
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	94056795	3	Nincs kép
VÍZÓRA	00001032229	8	
VÍZÓRA	00001032189	1	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ (Hibakód: Mérőóra nem található)	2007-307674	17725	Nincs kép

Handwritten signature α

HŐMENNYISÉGMÉRŐ

68 842 265

0



A vízával (00001032189) kapcsolatos megjegyzések: A vízdíjat a bérleti díjban fizetik.

[Handwritten signature]

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a Práter Globál Kft. tulajdonosa, Deák Zsolt. A bérlemény élelmiszerboltként üzemel szeszesital árusítással. A tulajdonos a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

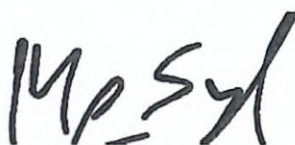
Név:	PRÁTER GLOBÁL KFT.
Értesítési címe:	Budapest Práter u. 29/A. II/4.
E-mail címe:	praterglobalkft@gmail.com
Telefonszáma:	

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

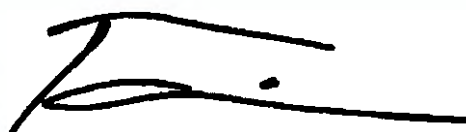


A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Tancsics Réka

