

UIG/1-89/2024

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. június 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József körút 9. 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: Állapotfelveletti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 JÚN 13.	Szám:	02/186-2/2024
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, József körút 9. szám alatti**, 36410/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 34 m² alapterületű, udvari bejaratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2000. január 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 18.870,- Ft/hó.

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 III területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 50 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség a ház közös pincéjéből közelíthető meg, a falak állapota kopott, több helyen vakolatleválás, kisebb penészesedés látható. A helyiségben víz és áramvételi lehetőség biztosított. A tárgyi helyiség fölötti utcai üzlethelyiség az E-LIVIA Kft. tulajdona, korábban ezen önkormányzati pincehelyiségben kerültek kialakításra az E-LIVIA Kft. magántulajdonú helyiségének üzemeltetéséhez szükséges közműórák (vízóra) és berendezések (gáz kazán, gáz elosztó, villanybojler).

A 2024. évi tervszerű bérlemény-ellenőrzést követő felszólításunkra az E-LIVIA Kft. (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 63. 1/1., cégjegyzékszám: 01-09-688150, adószám: 12476413-2-41, képviselője: Barta Tibor Attila ügyvezető) 2024. május 10. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség bérbevitelére **raktározás** tevékenység céljára.

A cég azért került felszólításra, mert a közműórák és az üzemeltetési berendezések (gáz kazán, gáz elosztó villanybojler) önkormányzati helyiségben történő elhelyezése miatt a bérlemény másnak nem – vagy csak korlátozottan – lenne bérbeadható.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 13.600,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A fajlagos fix differenciált bérleti díj kalkuláció szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna:

Díjővezt	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
2	2.000	UDP	0,6	34	kicsi	1,1	2	felújítandó	0,7	27.200 Ft

Javasoljuk, hogy Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület József körút 9. szám alatti 36410/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 34 m² alapterületű, udvari pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az E-LIVIA Kft.** (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 63.1/1, cégjegyzékszám:

ÉRKEZETT

2024 JÚN 13.

01-09-688150, adószám: 12476413-2-41, képviselője: Barta Tibor Attila ügyvezető) részére – **határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározás tevékenység céljára az általa ajánlott 13.600,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben**, tekintve, hogy az másnak nem – vagy csak korlátozottan – lenne bérbeadható, a közművek valamint az eszközök átépítése és ezáltal a pincszinti helyiség Önkormányzat részére történő visszaadása aránytalanul nagy költséggel és munkával járna.

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.

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 bevételeit.

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. § (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 Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a 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.

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

A Kt. határozat 3.3 pontja értelmében, 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.

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):	József krt. 9 Pi. RA/4
Helyrajzi szám:	36410/A/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2024.05.28
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére történő bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	34.00
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:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UDP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a társasház közös pincéjén keresztül közelíthető meg. A bejárat egy megfelelő állapotú vasajtó. A helyiség padlója részben járólappal burkolt ami megfelelő állapotú. A beton padlón repedés vagy sérülés nem látható. Az oldalfalak és a mennyezet egyaránt mindenhol salétromos, vizes és vakolathiányos. Víz és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés nincs. A földszinti helyiség üzemeltetéséhez szükséges gépesítés illetve berendezési tárgyak találhatóak a helyiségben. Az itt található vízóra a földszinti üzlethelyiség fogyasztását méri.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db 150l Hajdu villanybojler, 1 db 80l Hajdu villanybojler, 2 db ipari gázkazán



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: A bérleményben lomt nem található. Kiürítése megtörtént. A kazán mögött több rágcsálótetem látható.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Handwritten signature in blue ink.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a helyiség ajtaját. A társasház közös pincelejáratához nem rendelkezünk kulccsal, oda a ház egyik lakója engedett le minket.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Nincs
Értesítési címe:	Nincs
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 Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Szokola Krisztián



Lakos Gabriella

