

UIG/1-90/2024

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. június 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására és bérbeszámítási megállapodás megkötésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kardos Noémi referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JÜN 13	Szám: 02/186-3/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Dea Ivel
	Előzmény:

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv
2. számú melléklet: JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által jóváhagyott munkálatok összesítője

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 Nap utca 21. fsz. 7.** szám alatti 35676/A/0 hrsz-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A fenti helyiség 2001. március 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 13 db lakás 1 db közszolgálati lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési költsége a helyiségre vonatkozóan 3.193,- Ft/hó.

A GAJO-ÉPKER Kft. (székhely: 2364 Ócsa, Halászi Károly utca 26.; cégjegyzékszám: 13-09-225822; adószám: 32220908-2-13; képviselője: Nagy Beatrix Mária ügyvezető) 2023. augusztus 2. napján bérbevételi és bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre szépségszalonn, fodrászat tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 30.000,- Ft/hó + ÁFA összegben, továbbá bruttó 5.161.991,- Ft összegben bérbeszámítási kérelmet is benyújtott.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **708/2023. (X. 11.)** számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII. kerület Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti, 35676/A/0 hrsz-ú, 41m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a GAJO-ÉPKER Kft. részére szépségszalonn, fodrászat tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított 55.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,

valamint hozzájárult a Budapest VIII. kerület Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti, 35676/A/0 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

ÉRKEZETT

2024 JÜN 13.

[Handwritten signature]

történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a GAJO-ÉPKER Kft-vel, valamint a fenti bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 1.733.100,- Ft + ÁFA összesen bruttó 2.201.037,- Ft összegben.

A bérleti szerződés megkötésére azonban nem került sor tekintettel arra, hogy az ügyvezetőnek gyermeke született, és az akkori helyzetben nem tudta a szépségszalont működtetni. A helyiség azóta is üres, érdeklődés nem volt rá.

A GAJO-ÉPKER Kft. ügyvezetője, Nagy Beatrix Mária 2024. május 22. napján ismételt kérelmet terjesztett elő a helyiség bérebevételére. Kérelmében leírta, hogy a Bizottság korábbi döntését elfogadja a bérleti díj és a bérbeszámítás összegének tekintetében is. Vállalja a bérleti díj fizetését, illetve a helyiség felújítását.

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

Díjővezet	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
3	1.500	UCH	1,2	41	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	55.350

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a beadott árajánlat alapján bruttó 2.201.037,- Ft összegű – a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó – műszaki munkálatok elszámolására tett javaslatot 2024. évben is.

Bérbeadóra tartozó munkák	Anyag	Munkadíj
Aljzatkiegyenlítés	105.000 Ft	77.700 Ft
Vakolat javítás oldalfalon	150.100 Ft	450.300 Ft
Belső udvar felől bejárati ajtó	150.000 Ft	35.000 Ft
Új vizesblokk kialakítása	450.000 Ft	315.000 Ft
Összesen (nettó):	855.100 Ft	878.000 Ft
Anyag + munkadíj (nettó)	1.733.100 Ft	
ÁFA 27 %	467.937 Ft	
Mindösszesen (bruttó):	2.201.037 Ft	

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda előírja továbbá, hogy az új vizesblokk kialakításáról kivitelezői nyilatkozat és fotódokumentáció benyújtása szükséges, amely tartalmazza, hogy milyen vezetékcserek történtek, hova kötöttek rá, és milyen szigetelés készült.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti 35676/A/0 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejárattal, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a GAJO-ÉPKER Kft. (székhely: 2364 Ócsa, Halászi Károly utca 26.; cégjegyzékszám: 13-09-225822; adószám: 32220908-2-13; képviseli: Nagy Beatrix Mária ügyvezető) részére szépségszalont, fodrászat tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított 55.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk továbbá, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 1.733.100,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 2.201.037,- Ft összegű bérbeadót terhelő munkálatok bérleti díjba 48 hónapra történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a GAJO-ÉPKER Kft-vel.

A beszámítás feltétele, hogy a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat Képviselő-testületének a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) számú rendeletében, a 21105 címen biztosított.

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 SZMSZ 7. melléklet 3. pont 3.1.3.26. alpontja alapján a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt bérbeszámítás esetén a hozzájárulás és jóváhagyás megadásáról, a megtérítési igény elbírálásáról, az igazolt költségek elfogadásáról, valamint a megállapodás időtartamának önkormányzati rendeletben megállapított általános szabályától való eltérésről.

Az Önkormányzat 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, 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-testületnek 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 Kt. határozat 20. pontja alapján: „A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.”

A Kt. határozat 21. pontja alapján: „Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő – a 20. pont szerinti – munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.”

A Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

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. (VI. 19.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti, 35676/A/0 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a GAJO-ÉPKER Kft.** (székhely: 2364 Ócsa, Halászi Károly utca 26.; cégjegyzékszám: 13-09-225822; adószám: 32220908-2-13; képviseli: Nagy Beatrix Mária ügyvezető) részére **szépségszalon, fodrászat tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított 55.350,- Ft/hó + ÁFA azaz Ötvenötezer-háromszázötven forint/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Nap utca 21. fsz. 7. szám alatti, 35676/A/0 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a GAJO-ÉPKER Kft-vel** (székhely: 2364 Ócsa, Halászi Károly utca 26., cégjegyzékszám: 13-09-225822, adószám: 32220908-2-13, képviseli: Nagy Beatrix Mária ügyvezető), valamint a fenti bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 1.733.100,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 2.201.037,- Ft azaz Kettőmillió-kettőszázegyezer-harminchért forint összegben.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 36.106,- Ft + ÁFA, azaz Harminchatezer-egyszázhat forint + ÁFA összegben, míg a 48. hónapban 36.118,- Ft + ÁFA, azaz Harminchatezer-egyszáztizennyolc forint + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) 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. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
4. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a teljesítést leigazolja.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2024. június 19., 3.-4.) pontok esetében: 2024. augusztus 31.

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. június 12.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Kardos*

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEJYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEJYZŐ

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 képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Nap u. 21 Fsz. 7.
Helyrajzi szám:	35676/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.05.05
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:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	vendéglátás - étterem
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
előtér	1		
wc	1		
raktár	3		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény Nap utcáról közelíthető meg, egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. Illetve van egy bejárata a belső udvarról is, ami OSB lappal le van zárva. A bérlemény alzata műkővel fedett, helyenként hiányos, cseréje időszerű. A falakon a vakolat több helyen tégláig lejött, vízes, salétromos. Az álmennyezet javításra szorul. Vízvételi lehetőség, és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db kézmosó csap nélkül.



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:

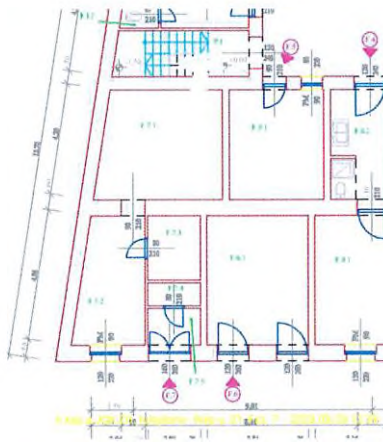
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben tetemes mennyiségű macskaülnék található.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







[Handwritten signature]
M

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902063611	178	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	Nincs

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Bandor Beáta



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási IrodaNagy Andrea
irodavezetőHelyben

Tisztelt Címzett !

Hivatkozással a 2023. augusztus 23-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Nap u. 21. fsz. 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Az új vizesblokk kialakításáról kivitelezői nyilatkozat és fotódokumentáció benyújtása szükséges, amely tartalmazza, hogy milyen vezetékcserek történtek, hova kötöttek rá, és milyen szigetelés készült.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyag	munkadíj
1. Aljzatkiegyenlítés		105.000.-	77.700.-
2. Vakolat javítás oldalfalon		150.100.-	450.300.-
3. Belső udvar felől bejárati ajtó		150.000.-	35.000.-
4. Új vizesblokk kialakítása		450.000.-	315.000.-
összesen:		855.100.-	878.000.-
Anyag+munkadíj:		1.733.100.-	
ÁFA 27%:		467.937.-	

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó:**2.201.037 Ft.**

Budapest, 2024. május 24.

Tisztelettel:



Kires Attila

ingatlanszolgáltatási irodavezető