

V16/1-100/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.2  
..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 3-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérleti tevékenység koncepciója
2. számú melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JÜN 26.	Szám: 02/190-3/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: EMMER Rita	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, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/30 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 30 db albetét található, melyből 9 db önkormányzati (5 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség 2024. február 28. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan: 4.290,- Ft/hó.

A helyiség bejárata üvegezett műanyag ajtó, amit biztonsági rács véd, és mindkettő jól zárható. A helyiség padozata betonozott laminált padlóval van burkolva. Az oldalfalak és a mennyezet meszelték, jó állapotúak. A helyiségben galéria található. Elektromos hálózat kiépítve, a villanyóra a ház kapubejáróban található kis barna szekrényben lakattal lezárva. Vízvételi lehetőség van, a helyiség fogyasztását egy almérő méri, ami egyben a helyiségben található összes fogyasztót is méri. Gázszolgáltatás van, gázóra a helyiségben található. A fűtést kéményes gázkonvektor biztosítja.

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

Díjővezet	Nettó havi alapidíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	2.300	UCH	1,2	20	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	59.800

ÉRKEZETT

2024 JÜN 26.

A **JAM Közhasznú Kulturális Tánc, Sport és Szabadidő Egyesület** (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 10-12., Nyilvántartási szám: 01-02-0012736, adószám: 18129346-1-42, képviselője: Balogh László Attila ügyvezető) 2024. június 5. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség bérbevételére vonatkozóan.

A kérelmező a helyiséget a JAM Egyesület Mentor Program (JAMEMP) részére venné bérbe, így a helyiségben időszakosan a mentoráltak vállalkozásainak adna lehetőséget, amíg egy vagy több mentorált, ezt a koncepciót ki nem növi vagy saját részre át nem veszi a helyiséget.

A kérelmező indulásként az alábbi tevékenységeket kívánja folytatni (az alap koncepció leírása az előterjesztés 1. szám melléklete):

1. **kávé, gofri, fagyalt készítés és árusítás** (alsó részen)
2. **egyedi pólók készítése, iroda** (galérián)
3. **szépségszalón** (szempillaépítés – galérián)

A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, mely szerint az első 3 hónapban 10.000,- Ft/hó + ÁFA összeget, a következő 12 hónapban 30.000,- Ft/hó + ÁFA összeget és ezt követően 40.000,- Ft/hó + ÁFA összeget kíván fizetni, egyúttal a kérelmében jelezte, hogy feltehetőleg a helyiség elektromos áram kapacitásának bővítése is szükségessé válhat.

Mivel a helyiség működő közműhálózattal rendelkezik, a kapacitásbővítés az érdeklődő tevékenysége miatt válna szükségessé, így a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája azt kizárólag a bérlő által saját költségen végzendő beruházásnak javasolja.

A helyiség a közelmúltban került vissza az Önkormányzat birtokába, átlagos állapotú, a közművei rendben vannak és a korábbi bérlő a számítotthoz közelítő bérleti díjat fizetett.

**A fentiekre figyelemmel nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/30 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a JAM Közhasznú Kulturális Tánc, Sport és Szabadidő Egyesület (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 10-12., Nyilvántartási szám: 01-02-0012736, adószám: 18129346-1-42, képviselője: Balogh László Attila ügyvezető) részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a JAM Egyesület Mentor Program (JAMEMP) mentorprogram keretén belül a jelzett tevékenységek (kávé, gofri, fagyalt készítés és árusítás, egyedi pólók készítése, iroda, szépségszalón) céljára az általa ajánlott bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Mivel a jelzett koncepció (mely szerint a bérlő egy vagy több mentoráltja végzi a tevékenységét a bérleményben) véleményünk szerint befogadásnak minősül (a befogadás célja a helyiség vagy a helyiség egy meghatározott része használatának a bérbeadó által történő biztosítása állandó gazdasági tevékenység folytatása céljából.) ezért az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdésének alkalmazása tűnik indokoltnak.

*A Rendelet 22. § (7) alapján a hozzájárulás feltétele a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása, mely szerint a bérleti díj mértéke 25 %-kal emelkedik.*

Tekintve, hogy a befogadás nem utólagosan, hanem a szerződés kezdetétől fennállna, így a bérlwti szerződés kezdetétől az **emelt bérleti díjat javasoljuk meghatározni a számított bérleti díj 25 %-al emelt összegén, ez esetben a bérbeszámítás lehetősége nélkül.**

Amennyiben az érdeklődő nem köt bérleti szerződést, úgy a tárgyi helyiség bérbevételének lehetőségét pályázat útján javasoljuk meghirdetni.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik. A kérelemmel kapcsolatos döntéshozatalra vonatkozóan jogszabályi határidő nincs, de a tulajdonosi döntés meghozatala a kérelem előterjesztésre alkalmas benyújtásától számított legrövidebb időn belül indokolt.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **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 bérbeadási 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 Rendelet 22. § (6) alapján a befogadás célja a helyiség vagy a helyiség egy meghatározott része használatának a bérbeadó által történő biztosítása állandó gazdasági tevékenység folytatása céljából.

A Rendelet 22. § (7) alapján a hozzájárulás feltétele a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása, mely szerint a bérleti díj mértéke 25 %-kal emelkedik.

A Rendelet 22. § (8) alapján a bérlő a befogadottnak ingyenesen is biztosíthatja a helyiség használatát, de a (7) bekezdésben foglaltakat ebben az esetben is alkalmazni kell.

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.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (VII.03) számú határozata

#### **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

- 1. nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/30 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a JAM Közhasznú Kulturális Tánc, Sport és Szabadidő Egyesület (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 10-12., nyilvántartási szám: 01-02-0012736, adószám: 18129346-1-42, képviselője: Balogh László Attila ügyvezető) részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a JAM Egyesület Mentor Program (JAMEMP) mentorprogram keretén belül a jelzett tevékenységek (kávé, gofri, fagylalt készítés és árusítás, egyedi pólók készítése, iroda, szépségszalon) céljára az általa ajánlott (az első 3 hónapban 10.000,- Ft/hó + ÁFA, a következő 12 hónapban 30.000,- Ft/hó + ÁFA és ezt követően 40.000,- Ft/hó + ÁFA) bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/30 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a JAM Közhasznú Kulturális Tánc, Sport és Szabadidő Egyesület (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 10-12., Nyilvántartási szám: 01-02-0012736, adószám: 18129346-1-42, képviselője: Balogh László Attila ügyvezető) részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a JAM Egyesület Mentor Program (JAMEMP) mentorprogram keretén belül kizárólag a jelzett tevékenységek (kávé, gofri, fagylalt készítés és árusítás, egyedi pólók készítése, iroda, szépségszalon) céljára történő bérbeadáshoz 74.750,- Ft + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, oly módon, hogy a bérlő által elvégzett bármilyen átalakítási, felújítási, karbantartási munka esetén – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – azok ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására nincs lehetőség.**
- 3. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a 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 óvadék**

megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-2. pontok esetében: 2024. július 3., 3. pont esetében: 2024. szeptember 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. június 26.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA:       NAGY LÁSZLÓ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. - a f. o. d.*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



## JAMEMP - JAM Egyesület Mentor Program

A JAMEMP lényege tömören, hogy aktív vállalkozni vágyó, de tőkehiányos embereket ötlettel, eszközzel, kapcsolati tőkével és mentori támogatással segítse a vállalkozóvá válásban.

Hiszünk a kisvállalkozások, családi vállalkozások erejében, egyediségében és hogy sok embernek jobb megélhetést, kötetlenebb, szabadabb életet, nagyobb önbecsülést és megbecsülést nyújthat egy kisvállalkozás, mintha alkalmazottként dolgozna.

Sok ember képességei meghaladják a tanulmányai, végzettségei, papírjai alapján megkapható munkát és fizetést.

Kár lenne ezeket a képességeket szunnyadni hagyni.

Sajnos sokan vannak beszorítva a mindennapok fogságába.

A tőkehiány és a napi kötelezettségek, fizetnivalók, vagy akár az eltartott családtagok csökkentik a kockázatvállalási képességet és a vállalkozói bátorságot.

Sok esetben nem látják az emberek a kiutat és a jó és biztonságos megoldásokat a helyzetükből.

Ezen tudunk segíteni tapasztalt vállalkozók és ötletgazdák bevonásával.

Minden esetben olyan megoldásokat dolgozunk ki, amivel a programban résztvevő minimális kockázatot vállal.

Mivel segítünk?

- kezdeti tőkével,
- bizonyos ideig minimális működési támogatással,
- eszközökkel,
- tanácsokkal,
- a munkánkkal

Karöltve vezetjük végig a vállalkozóvá válás akadályokkal teli útján..

Valójában egy olyan üzlettársat kapnak maguk mellé, akik minden háttérfeltételt megteremtene. Cserébe a program résztvevőjétől 100%-os erőbedobást, időt és munkát várunk, amelyet ha beletesz és követi a mentorok tanácsait, akkor garantált a vállalkozása sikere.

Tapasztalatunk szerint, minden esetben a mentorálton múlik a program sikere.

Sikernek azt nevezzük, ha a tervezett időn belül elengedhetjük a mentorált kezét és ő egy olyan kisvállalkozást tudhat magáénak amiből:

- minimum megkeresi a korábbi alkalmazotti fizetését, de inkább többet,
- vissza tudja fizetni a neki kölcsönzött erőforrásokat,
- tud fejleszteni és
- egy szabadabb, örömtelibb, előremutatóbb életet élhet.

# 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

Helyszín (ingatlan címe):	Somogyi B. u. 19 Fsz. IR
Helyrajzi szám:	36467/A/30
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az üresedés oka:	leadta
A bérlő / átadó neve:	
Dátum:	2024.02.28

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	20.00
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Ingóságok:	kiürített
Funkció:	iroda
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

## A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Üzlet helyiség	1		
WC	1		
Galéria	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A helyiség bejárati ajtaja üvegezett műanyag ajtó amit biztonsági rács véd mindkettő jól zárható. A helyiség padozata betonozott laminált padlóval van burkolva. Az oldalfalak és a mennyezet meszeltek jó állapotú. A helyiségben galéria található. Elektromos hálózat kiépítve a villanyóra a ház kapu bejáróban található kis barna szekrényben lakattal lezárva. Vízvételi lehetőség van a fogyasztást egy almérő méri ami a helyiségben található összes fogyasztót méri. Gázszolgáltatás van gázóra a helyiségben található. A fűtést kéményes gázkonvektor biztosítja.




**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db wc komplett, 2db kézmosó cspt, 1 db átfolyós elektromos vízmelegítő, 1 db gázkonvektor.



## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902117060	1493	 <p>A képe JGK Zrt. tulajdona - Somogyi B. u. 19. Fsz. IR - 2024.02.28 10:07</p>
GÁZÓRA	1701125125	368	 <p>A képe JGK Zrt. tulajdona - Somogyi B. u. 19. Fsz. IR - 2024.02.28 10:11</p>
VÍZÓRA	171332735	7	 <p>A képe JGK Zrt. tulajdona - Somogyi B. u. 19. Fsz. IR - 2024.02.28 10:11</p>
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A helyiséget kiürítve lomoktól mentes állapotban 7db kulccsal átvettük . A bérlő a nullás igazolásokat leadta .

A bérlő / átadó adatai:

Név:	
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.**

**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 Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

DÓKA LÁSZLÓ



---

Dóka László

---

Boóz Károly