

UIG/1-112/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

12
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 31-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: Bérlő levele
2. számú melléklet: Állapotfelveletli jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 JÚL 25.	Szám:	02/226-13/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Dea László		

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság legutóbb a 2024. április 17. napján megtartott ülésén tárgyalta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, a **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, üzlethelyiség megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jog átruházására vonatkozó előterjesztést.**

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény bejáratú ajtaja faszerkezetű, amely előtt egy biztonsági rács található, jó állapotban vannak. Az ablakok szintén faszerkezetűek, állapotuk megfelelő. A padlózat járólappal burkolt, nem repedezett, illetve parkettázott. A falak tiszták, karbantartottak, vizesedés jelei nem láthatóak, de a konyha helyiség tisztasági festése ajánlott. A helyiség fűtését gázcirkó kazán biztosítja 6 db radiátor által. A helyiségben kb. 80 %-ban épített galéria található.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 81/2013. (I.28.) számú határozata alapján a **TASZTER Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 4.; cégjegyzékszám: 01-06-415120.; adószám: 28617688-2-42; képviselője: Főnyediné Markos Annamária ügyvezető) 2013. február 27. napján bérleti szerződést kötött a tárgyi helyiségre. A bérleti szerződés 2018. december 31. napján lejárt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján „a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyongazdálkodással, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárató bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.”

A bérleti szerződés meghosszabbításra került, 2023. december 31. napjáig. A bérlő a bérleményt **díszállat kiskereskedés** céljára vette bérbe, amely **kávézó-kávéház (szeszarusítással)** tevékenységi körrel bővült a Tisztelt Bizottság 137/2020. (VI.24.) számú határozata alapján.

ÉRKEZETT

2024 JÚL 25.

Bopa

A TASZTER Bt. és Főnyedi Máté egyéni vállalkozó 2023. március 3. napján bérleti jog átruházásra vonatkozó kérelmet nyújtottak be. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 197/2023. (IV. 05.) számú határozatában döntött a bérleti jog átruházásáról Főnyedi Máté egyéni vállalkozó részére és a bérleti szerződés meghosszabbításáról 5 év időtartamra. Az új bérleti szerződés 2023. április 28. napján került aláírásra. Bérbeszámítási megállapodás van érvényben 48 hónap időtartamra, melyből eddig 13 hónap került érvényesítésre.

A bérleti díj jelenlegi (bérbeszámítás nélküli) összege **235.200,- Ft/hó + ÁFA**, míg az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege **16.848,- Ft/hó**. Lejárt fizetési határidejű követelést a bérlővel szemben – 2024. május 31. napjáig – nem tartunk nyilván.

A fenti helyiségre **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** és a **Trap Taverna Kft.** 2024. március 18. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtottak be**. A helyiséget a korábbiaknak megfelelően **vendéglátás** (szeszárosítással) céljára szeretné tovább használni új bérlője is, akinek bérleti díj ajánlata: **186.000,- Ft/hó + ÁFA** volt, melyet a Bizottság a **278/2024 (IV. 17.)** határozatával elutasított.

A Tisztelt Bizottság által 2024. április 17. napján meghozott – a bérleti jog átruházásával kapcsolatos – elutasító döntésről a kérelmezők tájékoztatást kaptak, és 2024. április 26. napján **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** és a **Trap Taverna Kft.** bérleti jog átruházása iránt ismételt kérelmet nyújtottak be.

A helyiséget az új bérlő is a korábbiakkal azonos tevékenységre – **vendéglátás (presszó, alkoholos és szeszesimal árusítással)** – céljára szeretné használni, módosított bérleti díj ajánlata: **350.000,- Ft/hó + ÁFA** volt, amely a Bizottság **363/2024. (V. 15.)** határozatával ismét elutasításra került.

A Tisztelt Bizottság által 2024. május 15. napján meghozott – a bérleti jog átruházásával kapcsolatos – elutasító döntésről a kérelmezők tájékoztatást kaptak, ezt követően a jelenlegi bérlő **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** a 2024. június 6. napján kelt levelében (amely 2024. június 12. napján érkezett) a Polgármester Úr támogatását kéri a kérelmének elfogadásában, amely Társaságunk részére került továbbításra. Levelében részletezi, hogy tájékozódott az utcában a vendéglátóhelyek jelenlegi bérleti díjairól és ezek tükrében megállapítható, hogy a bérleti jogának átvevője arányaiban magasabb bérleti díjat ajánlott, mint az átlagos, valamint részletezi, hogy számításai szerint a bérleti jog átruházással a tulajdonos Önkormányzat milyen többletbevételekre tenne szert a kérelmük jóváhagyásával. A jelenlegi bérlő levelében részletezett bérleti jog átruházásra vonatkozó kérés létjogosultságát az átvevő bérlőtárs a 2024. június 25. napján továbbított nyilatkozatával megerősítette.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint feletti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna:

Díjösszeg	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
1	2.300	UCH	1,2	52	Közepes	1	4	Jó	1,2	167.440

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a Trap Taverna Kft. részére vendéglátás (presszó, alkoholos és szeszesimal árusítással) tevékenység céljára az eredeti szerződési idő lejártáig (2028. április 30.), az ajánlott **350.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék, valamint 5 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.**

A hozzájárulás iránti javaslatunk indoka továbbra is az, hogy a megajánlott bérleti díj összege több, mint duplája a számított bérleti díjnak, és jelentősen magasabb a jelenlegi bérleti díj összegénél is, valamint a hozzájárulással 5 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj fizetési kötelezettsége keletkezne az új bérlőnek (amely nem jár vissza), így az Önkormányzatnak jelentős többletbevétele keletkezne, ami más típusú hasznosítás esetében nem realizálódna, valamint a bérbeszámításból még fennálló – a döntés időpontjában 35 havi (114.583,- Ft/hó összegű) – beszámítási kötelezettség a bérleti jogviszony átruházásával – a bérbeszámítási megállapodásban foglaltak alapján – megszűnne.

II. A bérlet átírásának indoka

A bérleti jogviszony átírása tulajdonosi döntést igényel, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A kérelemmel kapcsolatban az Önkormányzatnak 30 napon belüli nyilatkozattételi kötelezettsége van, amely határidő egy alkalommal (30 nappal) meghosszabbítható. A határidő hosszabbításáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája tájékoztatta a kérelmezőket.

Amennyiben a 30 napos – jelen esetben a meghosszabbított 60 napos – határidőn belül a tulajdonos nem nyilatkozik, úgy a határidő jogvesztő, és a hozzájárulás megadottnak tekintendő. A tulajdonosi nyilatkozat megadásának végső határideje: 2024. augusztus 24. napja.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átírása pénzügyi fedezetet nem igényel, azonban a bérleti jog átírásával az új bérlő befizetéseiből befolyó bérleti díj a jelenlegihez képest jelentős többletbevételt jelentene az Önkormányzat számára, különös tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérbeszámítás a bérleti jog átírásával megszűnne (eddig 48/13 hónap került érvényesítésre). További (egyszeri) jelentős összegű bevételt eredményez a szerződéskötési díj megfizetése is.

IV. Jogszabályi környezet

A jelen előterjesztésben foglaltakról a Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. alpontja alapján a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról, 3.1.3.12. alpontja alapján a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átírásához való bérbeadói hozzájárulás megadásáról, megtagadásáról, valamint amennyiben ezen esetekben szerződésmódosítás, a szerződés kiegészítése vagy egyéb megállapodás is szükséges, a bérbeadói nyilatkozatra vonatkozó jognyilatkozathoz való kötöttségének 30 napon túli további meghosszabbításáról, valamint a 3.1.15.1. alpontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyona nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átírása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult dönteni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átírásához való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható.

A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

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 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) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

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. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Lakástörvény 42. § (1) bekezdés szerint a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni, a 89. § (1) bekezdése szerint, ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell. A (2) bekezdés alapján, ha a bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszok, azt a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2024. (VII.17.) számú határozata a

a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a Trap Taverna Kft.** (székhely: 1123 Budapest, Bán utca 6-8. 1. em. 25. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-427957; adószám: 32510405-2-43; képviseli: Cseh-Szombathy Márton János ügyvezető) részére, **vendéglátás** (presszó, alkohol és szeszesital árusítással) céljára **350.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetése** ellenében.
Amennyiben a bérleti szerződés az Önkormányzat és a Trap Taverna Kft. között nem jön létre, úgy a helyiség bérlője Főnyedi Máté egyéni vállalkozó (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-2-34) marad.
- felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja – 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 és 5 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. július 31., 2. pont 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. július 24.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

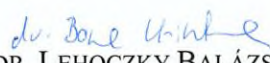

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 



PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

l. o. melléklet

6

JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2024. JÚNIUS 12.

Szám: 41566

Di: *el*



VIG 2024.06.17.

HG

Rafael Bealan
Kriszta Kékes

HG Lengyel Máté 2024.06.18

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. Krúdy u. 4. szám alatt található 52 m2 alapterületű helyiségre 5 éves határozott idejű bérleti joggal rendelkezem.

A 35/2013. (XI.06.) számú önkormányzati rendelet 19. §-ában biztosított lehetőséggel élve a bérleti jog átruházása szerződést kötöttem a Trap Taverna Kft-vel, melyhez a rendelet alapján 2 alkalommal is kértem a bérbeadó hozzájárulását. A bizottság mindkét kérelmemet elutasította.

Az utóbbi, 2024. április 26. napján benyújtott kérelmemben a bérleti díjként jóval a számított bérleti díj mértékét meghaladóan 350.000.-Ft + ÁFA ajánlatot tettünk. A számított bérleti díj 167.440.-Ft. Jelenleg 235.200.-Ft/hó+ ÁFA bérleti díjat fizetek, vagyis az Önkormányzat éves szinten 1.377.600.- Ft-tal több bevételhez jut mint eddig.

A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg bérbeszámítási megállapodást kötöttem bérbeadóval a helyiség bérbeadóra tartozó felújítási munkálatainak elvégzésére 6.985.000.-Ft értékben. A bérbeszámításból még 36 hónap elszámolási kötelezettség van.

A Budapest VIII. Krúdy utcában található üzlethelyiségek bérleti díjairól tájékozódtam, melyek az alábbiak:

- „Fiktív”: magántulajdonban van, 180m2, kiadva 600ezer/hó
 - Gyuri kisboltja: önkormányzati tulajdon, 35m2, kiadva 150ezer/hó
 - Gizi néni zöldségese: önkormányzati tulajdon, 2 éve zárva,
 - Zengő borbár: magántulajdon, 144m2, kiadva 650ezer/hó,
 - Rezeda: önkormányzati tulajdon, 53m2, kiadva 180ezer/hó
 - Hello Röfi: magántulajdon, 30m2, kiadva 300ezer/hó,
 - Tilos A Tilos: magántulajdon, 420m2, kiadva 924ezer/hó
- Továbbá egy utcával odébb 2 kiadó önkormányzati tulajdonú üzlet van 1.950.0-Ft és 3.200.- Ft bruttó négyzetméter áron.

A fenti adatok alapján megállapítható, hogy a Trap Taverna Kft. által tett ajánlat magasabb a környéken kialakult bérleti díjak összegénél.

Mindezekon túl tájékoztatom tisztelt Polgármester Urat, hogy abban az esetben, ha a bizottság jóváhagyja a kérelmemet, a 114.8000.-Ft/hó plusz bérleti díj bevételen túl, a bérbeszámításból jelenleg még fennálló bruttó 5.350.212.- Ft-ot a bérbeadó nem fizeti meg, így az az önkormányzat nyeresége, ugyanúgy, mint az új bérlő által fizetendő 5 havi bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj, mely 2.222.500.- Ft, összesen 7.572.712-Ft, melyhez jön a fentiek szerint évente 1.377.600.- Ft többletbevétel.

Fentiek alapján kérem tisztelt Polgármester Úr segítő támogatását abban, hogy a kérelmemet a bizottság ismét tárgyalja, és az itt bemutatott számok alapján az önkormányzatnak is anyagilag megfelelő döntést hozzon.

Budapest, 2024. 06.06.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2024 -06- 13	E-2024/11106
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2024 -06- 13	HG/1106-12/2024
Ügyintéző	
Melléklet	

Fonyedi Máté

Bona 6

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):	Krúdy u. 4 Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	36606/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Főnyedi Máté ev.
Dátum:	2024.03.26
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: bérleti jog átruházása okán történő bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	52.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő 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)
vendégtér	3		
wc helyiség	3		
mosdó helyiség	1		
raktár	2		
mosogató helyiség	1		
öltöző	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárati ajtaja faszerkezetű, amely előtt egy biztonsági rács található, jó állapotban vannak. Az ablakok szintén faszerkezetűek, állapotuk megfelelő. A padlózat járólappal burkolt, nem repedezett, illetve parkettázott. A falak tiszták, karbantartottak, vizesedés jelei nem láthatóak, de a konyha helyiség tisztasági festése ajánlott. A helyiség fűtését gázcirkó kazán biztosítja 6 db radiátor által. A helyiségben kb. 80%-ban épített galéria található. A bérlő elmondása szerint a bérleményt már galériázva vette át 2021-ben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db mosogató csapteleppel, 6 db kézmosó csapteleppel, 3 db komplett wc, 1 db Klass gáztűzhely, 1db Gree hűtő fűtő klíma, 1db gázcirkó, 6 db radiátor

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

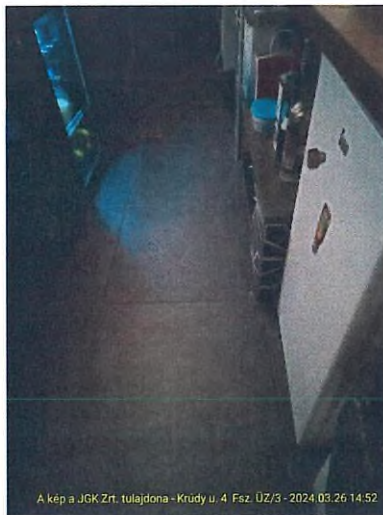
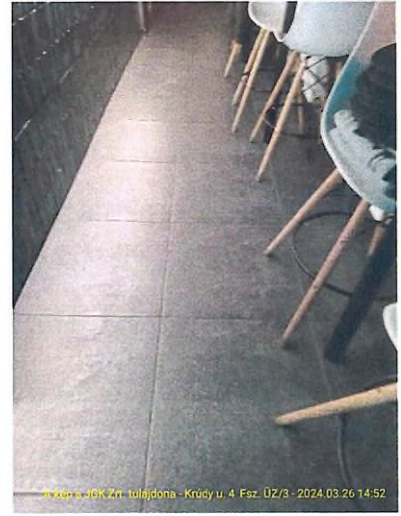
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

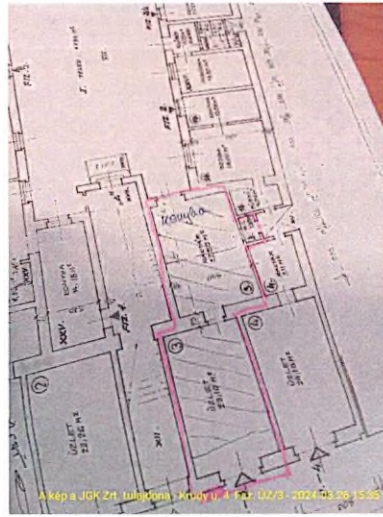
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902738465	13842	
GÁZÓRA	0030510979	8653	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	23780108	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	9ZRI0023780108	297	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünk során jelen volt a helyiség bérlője Főnyedi Máté egyéni vállalkozó, aki elmondása szerint jelenleg kávézóként üzemel a helyiség. A bérleményben alkoholt is árusítanak. A bérlő karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Főnyedi Máté ev.
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mosonyi Adrienn

Lakos Gabriella