

016/1-113/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

13  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. fszt. 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj csökkentésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 JÚL 25.	Szám:	02/226-14/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Dea	Uwe	

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv (2021. évi)

**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 utca 14. fszt. 5. szám alatti, 35662/0/A/5 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 45 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 19 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A **DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1082 Budapest, Práter utca 14. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-265674; adószám: 10858701-1-42; képviseli: Fodor Dezsőné, a továbbiakban: DCV Kft.) a helyiség bérloje az 1993. december 1. napján kelt bérleti szerződés szerint, határozatlan időre (végleges kiutalás) **raktár** (+ műhely, bőr-és textilanyag varrás) tevékenység céljára.

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 alapdíj 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	2.000	UDH	1	45	Közepes	1	3	Átlagos	1	90.000

A jelenlegi bérleti díj összege **36.625,- Ft/hó + ÁFA**, a bérleti szerződés még közös költség fizetési kötelezettséget nem tartalmazott. A bérleményt terhelő (vízórás) közös költség Önkormányzat által jelenleg fizetendő összege 7.800,- Ft/hó.

Bérlő a tavalyi évben kérte az inflációs emelés felszámításának elengedését. A kérelmére a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) jelezte, hogy az inflációs emelés elengedésére nincs jogszabályi felhatalmazás. Bérlő válaszában kérte a bérleti díj csökkentését, melynek indoklásaként előadta, hogy a cége két éve veszteséges, egy 7. kerületi ingatlanban lottózót üzemeltet, amiben csak ő dolgozik minimálbérért.

A bérlő tájékoztatva lett arról, hogy kérelmének egyedi kérelemként történő tárgyalására a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján.

ÉRKEZETT

2024 JÚL 25.

A kérelem tárgyalására az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) 17. pontja alapján van lehetőség:

*„A fizetendő bérleti díj átmeneti időszakra, legfeljebb 50%-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:*

- a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési vagy szerelési munka miatt;*
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;*
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;*
- d) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában – önhibáján kívül – beállt negatív változás miatt.”*

*„18. A 17. pont d) alpontjában meghatározott esetekben a fizetendő bérleti díj határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra csökkenthető.”*

A fentiek igazolására főkönyvi kivonatokat kértünk, a korábbiaknak megfelelően havi bontásban melyet a bérlő nem tudott prezentálni, illetve küldött egy általa gépelt összesített táblázatot.

A bérlő felé jeleztük, hogy a kérelemben foglaltak alátámasztására hivatalos dokumentum bemutatására van szükség.

Bérlő cég ügyvezetője ugyan hivatalos dokumentumot nem küldött, de későbbi levelében már a betegségére is hivatkozott. Tekintve, hogy a helyiséget nem közvetlenül a cég tevékenységére (lottózó) használja, hanem raktárként – így továbbra is a gazdasági társaság pénzügyi helyzetének hivatalos igazolását vártuk (különös tekintettel arra, hogy az elérhető nyilvános (nem hivatalos) adatbázisok szerint a kérelmezett – 2022 év – időszakban a cég nettó árbevétele és adózás előtti eredménye is nőtt a korábbi évekhez képest) – amelyet a bérlő nem küldött meg, ugyanakkor idén ismételt kérelme(ke)t küldött.

Bérlő az igazolásokat továbbra sem nyújtotta be, az újonnan továbbított kérelmében ismét a betegségére hivatkozva kéri a bérleti díj maximális mértékű és idejű csökkentését. A bérlemény ellenőrzését nem tudtuk elvégezni, mert azt a bérlő jelenleg nem tudja biztosítani – így csak 2021. évi áll rendelkezésre.

A Bérlő terhére 2024. június 30. napjáig a JGK Zrt. lejárt fizetési határidejű követelést nem tart nyilván.

A Bérlő kérelmét alátámasztó igazolás hiányában, illetve figyelemmel arra, hogy a jelenlegi bérleti díj jelentősen elmarad a számított bérleti díj összegétől, nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a DCV Kft. részére a jelenlegi 36.625,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj 50 %-kal (18.313,- Ft/hó + ÁFA összegre) történő csökkentéséhez.

#### **IV. A betérjesztés indoka**

A bérleti díj csökkentés iránti kérelem elbírálása a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik. A bérlői kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára jogszabályban rögzített határidő nem került meghatározásra, ennek ellenére a tulajdonosi döntés meghozatala a kérelem benyújtását követő legrövidebb időn belül indokolt.

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

A döntés célja a bérleti díj csökkentés iránti kérelem elbírálása.

A döntés meghozatala negatívan befolyásolja az önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételeit. A bérleti díj csökkentésének összege a bérlő számára nyújtott közvetett támogatásnak minősül. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 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 tárgyi ügyben.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 17. pontja alapján: „A fizetendő bérleti díj átmeneti időszakra, legfeljebb 50%-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési vagy szerelési munka miatt;
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;
- d) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában – önhibáján kívül – beállt negatív változás miatt.”

A Kt. határozat 18. pontja alapján: „A 17. pont d) alpontjában meghatározott esetben a fizetendő bérleti díj határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra csökkenthető. A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg a lejárt bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel az önkormányzat helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete alapján.”

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 szíveskedjék.

#### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (VII. 31.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. fszt. 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj csökkentéséről**

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. fszt. 5. szám alatti, 35662/0/A/5 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 45 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének a DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaságnak** (székhely: 1082 Budapest, Práter utca 14. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-265674; adószám: 10858701-1-42; képviseli: Fodor Dezsőné) jelenlegi 36.625,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj 50 %-kal (18.313,- Ft/hó + ÁFA összegre) történő csökkentéséhez 36 hónapra.

2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérlő értesítésére a határozat 1.) pontja szerint.

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 ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

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 képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Práter u. 14 Fsz. 5.
<b>Helyrajzi szám:</b>	35662/A/5
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Kft.
<b>Dátum:</b>	2021.11.08

**Általános megjegyzések:** 2021. évi tervszerű bérleményellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	45.00
<b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>	Nem besorolható
<b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>	nem besorolt
<b>Egész szobák száma (összesen):</b>	Nincs egész szoba
<b>Félszobák száma (összesen):</b>	Nincs félszoba
<b>Fűtés módja:</b>	nincs fűtés
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	közepes
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Vannak
<b>Funkció:</b>	raktár - irattár
<b>Elhelyezkedés:</b>	UDH (földszinti)

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Előtér	1		
Raktár	2		
Mosdóhelyiség	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérleményben nincs fűtés. A melegvízellátást 1 db villanybojler biztosítja. A nyílászárók fából vannak, közepes állapotúak.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db villanybojler, 1 db tustálca csapteleppel, 1 db mosdó csapteleppel, 1 db komplett wc.

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	megfelelő
<b>Rendszeres takarítás történik:</b>	Nem
<b>A szemét eltávolítása megtörténik:</b>	Igen
<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b>	Nem

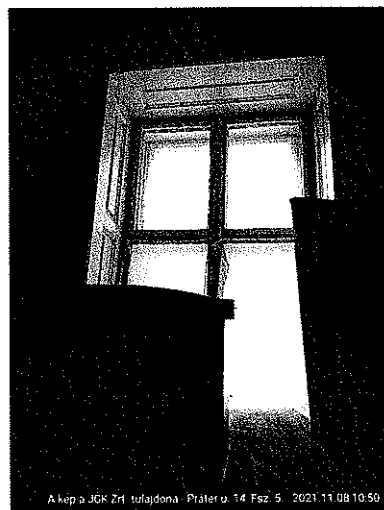
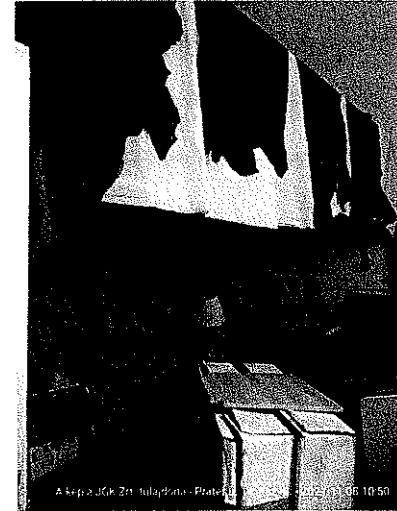
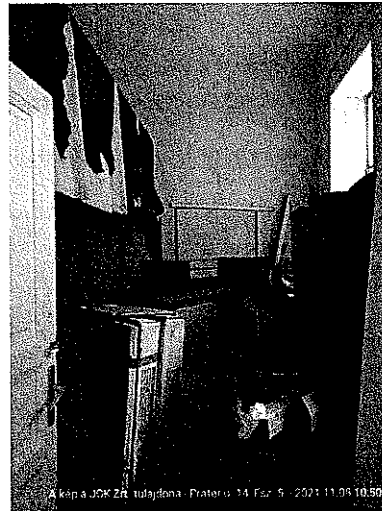
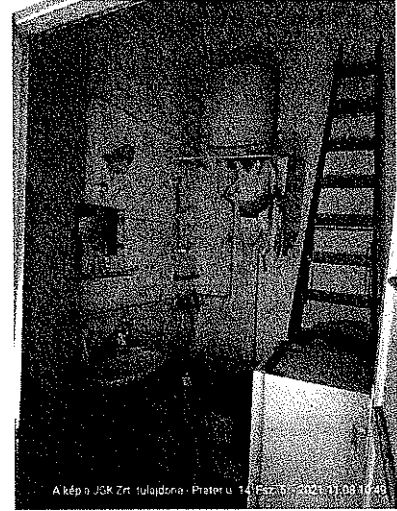
**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL








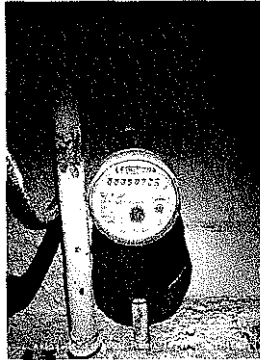
2021.11.08

5. oldal

Azonosító: 5161

*Bopa*  
9

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	9972441971	Nem megállapítható	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	386877	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	17504281	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

**A villanyórával (9972441971) kapcsolatos megjegyzések: Nincs bekapcsolva a villanyóra.**

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A helyiséget a DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Kft. használja raktározás céljára. Az ellenőrzéskor jelen volt Fodor Dezsőné tulajdonos és ügyvezető, aki hozzájárult a fotókészítéshez és aláírja a jegyzőkönyvet.

Az ingatlanhasználó adatai:

**Név:** DCV Szolgáltató, Gyártó és Kereskedelmi Kft.

**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:



**Balogh-Nyeső Boglárka**



**Kabódi Katalin**

