

V19/1-116/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....<sup>9</sup> sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

Érkezett: 2024 JÚL 25.	Szám: 02/226-10/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

**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, Baross u. 126. szám alatti 35403/0/A/37** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2023. október 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 6.600,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 38 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 1 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II., V. és VI. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bejárati ajtó fa szerkezetű, megfelelő állapotú, amit egy jó állapotú biztonsági rács véd. A padló PVC-vel burkolt, nem hiányos, de elhasználódott és kopott. Az oldalfalak lambériával fedettek, ami helyenként kismértékben sérült. Az iroda teljes terjedelmében fa szerkezettel galériázott. A galériára vezető lépcső és a galéria stabil, kismértékben recseg. A galéria padlója laminált, megfelelő állapotú. Az oldalfalakon és a mennyezeten helyenként kisebb sérülés és hajszáltrepedés látható. Az oldalfalak és a mennyezet minimális javítást és tisztasági festést igényel. Az öltöző a galérián található. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés van, és a helyiség klímával ellátott.

**Bencze Botond egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 27. 3/3; nyilvántartási szám: 55693659; adószám: 569801078-1-42) 2024. július 1. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre egyéb orvosi eszköz gyártása – fogtechnika – tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 35.100,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

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

Díjővezet	Nettó havi alapidj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m <sup>2</sup> )	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.500	UCH	1,2	18	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	35.100

**Javasoljuk, hogy Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 126. szám alatti, 35403/0/A/37 helyrajzi számon nyilvántartott, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bencze Botond egyéni vállalkozó** (székhely:1086 Budapest, Dobozi utca 27. 3/3; nyilvántartási szám: 55693659; adószám: 569801078-1-42) részére

ÉRKEZETT

1

2024 JÚL 25.

Bopa

**határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével orvosi eszköz gyártása- fogtechnika-tevékenység céljára az általa ajánlott 35.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

A helyiség teljes terjedelmében fa szerkezettel galériázott. A galériára vezető lépcső és a galéria stabil, padlója laminált, de a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának álláspontja szerint tekintettel arra, hogy a galériára vonatkozóan nem áll rendelkezésre statikai szakvélemény, ezért a galéria a bérleti költségén elbontandó vagy statikus által felülvizsgálandó. Erre vonatkozó részletek a bérleti szerződésben rögzítésre kerülnek.

## **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.

A döntés meghozatalára vonatkozó jogszabályban rögzített határidő nincs, ugyanakkor a döntés meghozatala a bérbevételi kérelem benyújtását és az előterjesztés összeállítását követő legrövidebb időn belül indokolt.

## **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 bevételeinek teljesülését.

## **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 bérleti 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 leendő bérleti díj 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 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, valamint a 35. § (2) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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.31.) számú határozata

### a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 126. szám alatti 35403/0/A/37 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bencze Botond egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 27. 3/3; nyilvántartási szám: 55693659; adószám: 569801078-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével orvosi eszköz gyártása – fogtechnika – tevékenység céljára az általa ajánlott 35.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, továbbá a bérleményben található galéria statikus általi szakvéleménnyel alátámasztott felülvizsgálatának és szükség szerint esetleges javításának vagy elbontásának kötelezettségével.**
2. **felkéri 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 a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.**

Felelős: polgármester

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



**dr. Szirti Tibor**

vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI 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

# 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):	Baross u. 126 Fsz. ÜZ/37
Helyrajzi szám:	35403/A/37
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.04.08
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	18.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
iroda+ galéria	1		
wc	1		
öltöző	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bejárati ajtó fa szerkezetű, megfelelő állapotú amit egy jó állapotú biztonsági rács véd. A padló pvc-vel burkolt, nem hiányos, de elhasználódott és kopott. Az oldalfalak lambériával fedettek, helyenként kismértékben sérült. Az iroda teljes terjedelmében fa szerkezettel galériázott. A galériára vezető lépcső és a galéria stabil, kismértékben recseg. A galéria padlója laminált, megfelelő állapotú. Az oldalfalakon és a mennyezeten helyenként kisebb sérülés és hajszálrepedés látható. Az oldalfalak és a mennyezet minimális javítást és tisztasági festést igényel. Az öltöző a galérián található. Víz és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés van. A helyiség klímával ellátott.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db kéménybe kötött gázkonvektor, 1 db kéttálcás mosogató csapteleppel, 1 db komplett wc, 2 db mosdó csapteleppel, 1 db 50l Hajdu villanybojler, 1 db Samsung klíma

## 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**

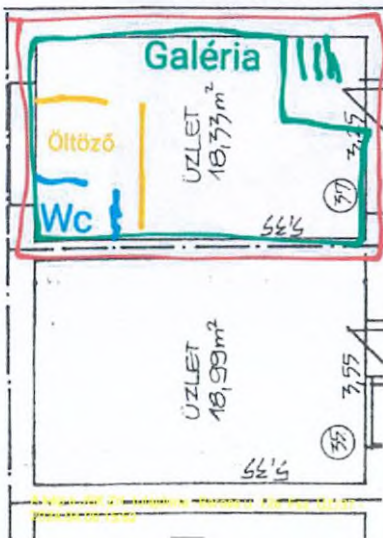
**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





13:49  
← Aképegy-felküldés 2.csof





## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902117426	3064	
GÁZÓRA	0500700159	1058	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	181325274	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	181325274 A	9	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

Az ingatlanhasználó adatai:

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

**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 Képviselőletében eljáró JGK Zrt. nevében:



Szokola Krisztián



Komlós Krisztián Sándor



Lakos Gabriella