

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....<sup>3</sup> sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. szeptember  
25-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőrís utca 30. szám alatti nem lakás céljára  
szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024. SZEPTEMBER 19.	Szám:	02/271-3/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Due		

**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, Kőrís u. 30. szám alatti, 35947/0/A/1** helyrajzi számú tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 42 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 5 db lakás és 1 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 magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A bérlemény a Kőrís utcából közelíthető meg egy fa szerkezetű, közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal nem rendelkezik. A helyiség aljzata beton, ami enyhén repedezett, de nem hiányos. A falak állapota közepes, több helyen lejött a festék, vakolatleválás, enyhe vizesedés látható. A mennyezeten kiszáradt beázás, vakolatleválás látható. A bérleménybe levezető lépcső stabil. A bérlemény két bejáratral rendelkezik, ami az utcára nyílik. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

A fenti helyiség bérlője 1983. július 13. óta Bödör László és a B'ta Mix Kft. (székhely: 1112 Budapest, Irhás köz 6.; adószám: 12046339-2-43; cégjegyzék szám: 01-09-460630, képviseli: Bödör László) határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, akik műhely (esztergályos) céljára bérlik a helyiséget. A bérleti díj jelenlegi összege 50.287,- Ft/hó + ÁFA, közös költség fizetési kötelezettséget a bérleti szerződés nem tartalmaz.

Bödör László 2024. augusztus 16. napján személyes ügyfélfogadás során elmondta, hogy asztalosként már 3-4 éve nem tevékenykedik, azóta alkalmazottai dolgoznak már csak a műhelyben elsősorban azért, mert nagyon nehézkes lett volna a helyiség kiürítése, a több tonnás gépek elszállítása. Bödör László benyújtotta felmondását, amely 2024. szeptember 30. napjára elfogadásra került.

ÉRKEZETT

2024. SZEPTEMBER 19.

1545

*[Handwritten signature]*



Bödör László jelezte az alkalmazottainak, hogy szükséges lesz a helyiség kiürítése, amikor is 2024. augusztus 21. napján az egyikük ) személyes ügyfélfogadásra érkezett irodánkba.

Elmondta, hogy bár a műhelyben lévő eszközök régiek, több munkához kicsit elavultak, de azért egy részük még használható. Szeretnének segíteni a jelenlegi bérlőnek Bödör Lászlónak, hogy ne kelljen kiürítenie a helyiséget és szívesen is maradnának így, Ők – amennyiben megközelítőleg az eddigi összegen lehetséges – a későbbiekben vállalnák a bérlemény további bérbevételét. Ennek megfelelően a **Duna-Moto Bt.** (székhely: 2094 Nagykovácsi, Tinódi utca 43/A.; cégjegyzék szám: 13-06-031023; adószám: 24634485-2-13; képviselő: Décziné Tímár Andrea Brigitta) 2024. augusztus 26. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be** a fenti helyiség bérbevételére **műhely, raktár** tevékenység céljára.

**A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 60.000,- 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 alapdíj 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
4	1.100	UCP	0,8	157	Nagy	0,9	3	Közepes	1	120.890

**Javasoljuk, hogy Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Kőrís u. 30. szám alatti 35947/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Duna-Moto Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. (székhely: 2094 Nagykovácsi, Tinódi utca 43/A.; cégjegyzék szám: 13 06 031023; adószám: 24634485-2-13; képviselő: Décziné Tímár Andrea Brigitta) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével műhely, raktár céljára, a számított bérleti díj 50 %-nak megfelelő bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Véleményünk szerint a pincehelyiség a jelenlegi állapotában, a jelenlegi adottságaival, az adott lokációban egyébként nehezen lenne bérbeadható, valamint folyamatosan biztosított lenne a bérleti díj fizetés és a későbbiekben a közös költség is a bérlő által kerülne megfizetésre, így az Önkormányzat többletbevételre tehetne szert.

## 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 határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételének teljesülését, a döntés meghozatalával folyamatos bérleti díj fizetés valósul meg. 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. § (2) bekezdése 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) 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 Kt. határozat 3.3. pontja szerint 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, valamint a 35. § (2) 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. (IX.25.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 30. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

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



1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kőrís u. 30. szám alatti 35947/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Duna-Moto Bt. (székhely: 2094 Nagykovácsi, Tinódi utca 43/A.; cégjegyzék szám: 13 06 031023; adószám: 24634485-2-13; képviselő: Décziné Tímár Andrea Brigitta) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, műhely, raktár tevékenység céljára, 60.445,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
2. **felkéri Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2. 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: 1-2. pont esetében: 2024. szeptember 25., 3. pont esetében: 2024. október 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. szeptember 18.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS *lyn*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Böröcsik Edit*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

ELLENŐRIZTE:

*Dr. Balázs Lehoczky*  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ *h*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

*Dr. Töröcsik Edit Julianna*  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

*Veres Gábor S.K.*  
VERES GÁBOR *S.K.*  
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

Helyszín (ingatlan címe):	Kőrös u. 30 Pi. 1.
Helyrajzi szám:	35947/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	B'ta MIX Kft.
Dátum:	2024.08.22
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	157.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Nincsenek
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCP

## 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: Nem Teljesítette

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
műhely	2		
raktár	3		
közlekedő	1		
előtér	1		
mosdó-öltöző	1		
zuhanyzó	1		
wc	2		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a Kőrös utcából közelíthető meg egy fa szerkezetű, közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal nem rendelkezik. A helyiség aljzata beton, ami enyhén repedezett, de nem hiányos. A falak állapota közepes, több helyen lejött a festék, vakolatleválás, enyhe vizesedés látható. A mennyezeten kiszáradt beázás, vakolatleválás látható. A bérleménybe levezető lépcső stabil. A bérlemény két bejárattal rendelkezik, ami az utcára nyílik. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben.



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
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







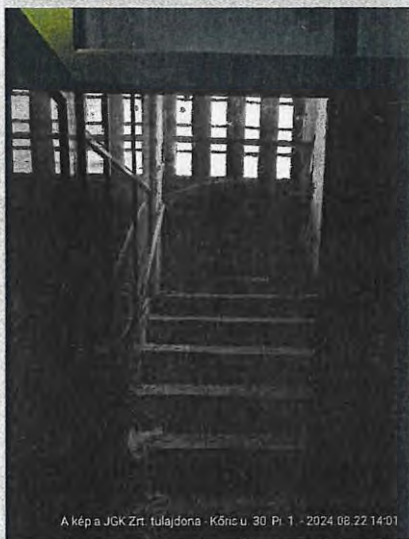
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:01



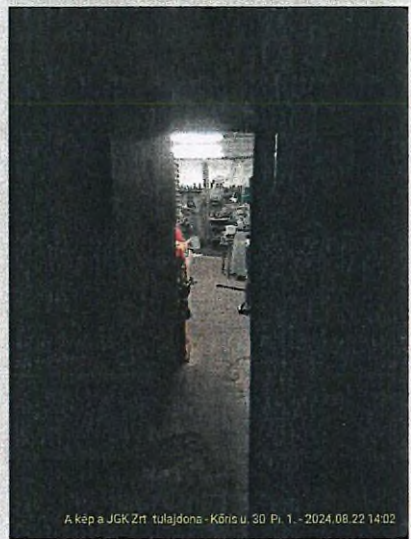
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:02

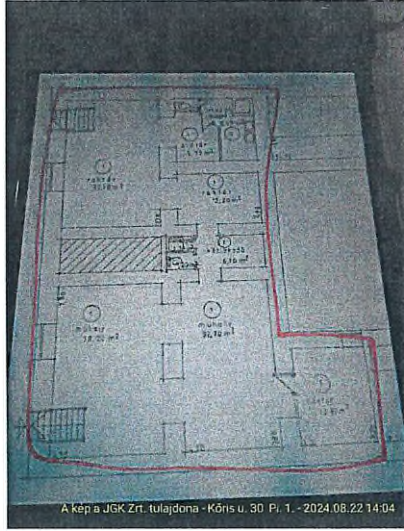
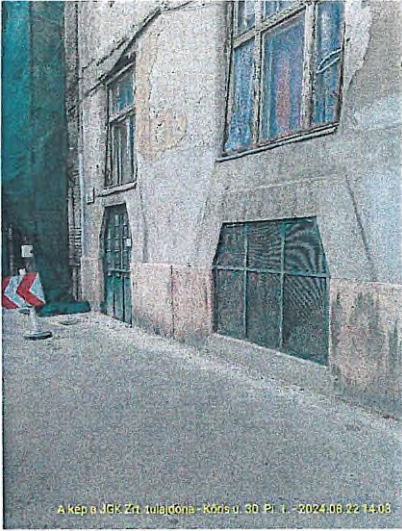


A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Kőrös u. 30. Pt. 1. - 2024.08.22 14:02







*[Handwritten signature]*



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	990025857	89144	Nincs kép
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	508292/05	140	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902618938	13820	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	05845169	12	Nincs kép
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	05845168	5	Nincs kép
VÍZÓRA	8zrI0013134231	6	
VÍZÓRA	723175	2	

*L. M. M. E.* 11



VÍZÓRA

6301214

57



HŐMENNYISÉGMÉRŐ

Nincs



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a B'ta MiX Kft. alkalmazotja  
A bérlemény esztergályos műhelyként működik. A karbantartás ( pincében lévő műhelyhez viszonyítva  
is) csak részleges. A képviselő a fényképek készítéséhez hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	B'ta MIX 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 Képviselőtársaság eljárási JGK Zrt. nevében:

---

Mezei Szilveszter

---

Komlós Krisztián Sándor