

UIG/1-141/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. 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: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 SZEPT 19.	Szám: 02/271-4/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: DUE	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, Práter utca 18.** szám alatti 35664 hrsz.-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló épületben található, 27 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A fenti helyiség 2024. május 15. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 13 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési költsége a helyiségre vonatkozóan 4.591,- Ft/hó. A helyiségben lévő vízóra 2026-ig hiteles.

A bérlemény a Práter utcából közelíthető meg, rolóval védett fa szerkezetű közepes bejárati ajtón keresztül. A falak állapota közepes, a raktárban enyhe vizesedés látható, elektromos áram és vízvételi lehetőség van a helyiségben. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

Farkas Dávid egyéni vállalkozó (székhely: 4941 Penyige, Alkotmány utca 4.; nyilvántartási szám: 57862170; adószám: 59816182-1-35) **2024. augusztus 8. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre fodrászat, barber shop tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 81.000,- 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 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
2	2.000	UCH	1,2	27	kicsi	1,1	3	átlagos	1	70.200

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatti 35664 hrsz.-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló épületben található, 27 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Farkas Dávid egyéni vállalkozó részére (székhely: 4941 Penyige, Alkotmány utca 4.; nyilvántartási szám: 57862170; adószám: 59816182-1-35) **fodrászat, barber-shop tevékenység céljára az általa ajánlott 81.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + üzemeltetési költség + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

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.

ÉRKEZETT

2024 SZEPT 19.

1545

[Handwritten signature]

1

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 Szerveit 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 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 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 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, Práter utca 18. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 18. szám alatti, 35664 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Farkas Dávid egyéni vállalkozó (székhely: 4941 Penyige, Alkotmány utca 4.; nyilvántartási szám: 57862170; adószám: 59816182-1-35) részére fodrászat, barber shop tevékenység céljára az általa ajánlott 81.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + üzemeltetési költség + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

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. szeptember 25., 2. 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 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

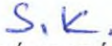
ELLENŐRIZTE:


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 képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 18 Fsz. UCH
Helyrajzi szám:	35664/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.08.21
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	27.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
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)
eladótér	1		
wc	1		
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Práter utcából közelíthető meg egy rolóval védett, fa szerkezetű, közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal rendelkezik. A helyiség aljzata járólappal fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota közepes, a raktárban enyhe vizesedés látható. A mennyezeten kiszáradt beázás, vakolatleválás nem látható. A bérlemény hátsó bejárattal nem rendelkezik. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db mosogató csappal, 1db Perka villanybojler, 2db kézmosó csappal, 1db komplett wc, 2 db falicsap,

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

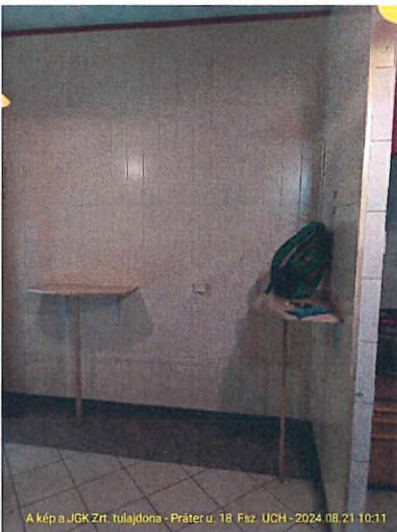
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Kisebb berendezési tárgyak megtalálhatóak még a bérleményben.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:11



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:11



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:11



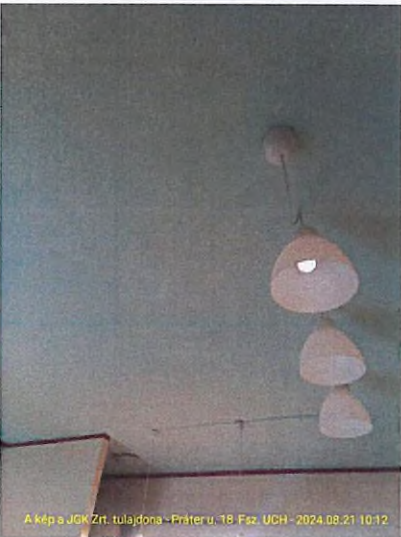
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:11



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:11



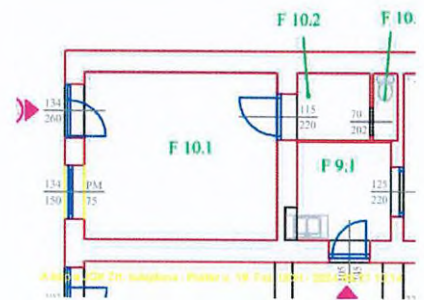
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:11






A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:12



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 18. Fsz. UCH - 2024.08.21 10:12



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9900495230	5370	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902446437	14750	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9601179	352	Nincs kép
GÁZÓRA	0900752740	0	
VÍZÓRA	60686374	138	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

Az ingatlanhasználó adatai:

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

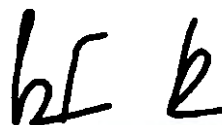
A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Komlós Krisztián Sándor