

018/1-127/202

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

5

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. augusztus 28-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett: 2024 AUG 22	Szám: 02/240-6/2024
Melléklet:	Ügyintéző: JME
	Előzmény:

Melléletek:

1. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Üzlethasznosítási koncepció

**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, Teleki tér 23. szám alatti 34740/A/25** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A fenti helyiség 2023. június 14. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A bérlemény a Teleki tér felől közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül, amit biztonsági rács véd. Az üzlethelyiség kirakattal rendelkezik. A bérleményben található galériára felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata járólappal fedett, hiánytalan. A falak állapota megfelelő vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont egy tisztasági festés ajánlott. A mennyezetben beázási nyomok, repedések nem láthatóak. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy kéményes gázkonvektor biztosítja. A bérlemény 90 %-a galériázott.

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.

Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.308,- Ft/hó.

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 szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
3	1.500,-	UCH	1,2	29	Kicsi	1,1	3	1	56.550,-

adószámmal rendelkező magánszemély (székhely: ...)

..... szám: ..... bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségre, **oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely)** tevékenység céljára határozatlan időtartamra. Ezzel összefüggésben kérelmező több TEÁOR számmal rendelkezik. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett **60.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

ÉRKEZETT

2024 AUG 22.

*[Handwritten signature]*

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23.** szám alatti **34740/A/25** helyrajzi számú, tulajdoni lapon **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **adószámmal rendelkező magánszemély** (székhely: **1000 Budapest, ...**; adószám: **...**);

42) részére **oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely)** tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, a megajánlott bérleti díj összegén azaz **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

## II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

## 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 bevételeit.

## 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. (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról) és 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) alpontjaiban foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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) 1. pontja értelmében a Kt. határozat 3. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 3.3. pontja szerint: „A nemzeti vagyronról 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: 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 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. (VIII.28.) számú határozata

#### Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti, 34740/0/A/25 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **adószámmal rendelkező magánszemély** (székhely: \_\_\_\_\_; adószám: \_\_\_\_\_) részére **oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely)** tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, a megajánlott bérleti díj összegén azaz **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a galériára történő statikai vizsgálat szakvéleményének bemutatásának kötelezettségével.
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.


Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. augusztus 28., 2. pont esetében: 2024. szeptember 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. augusztus 21.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

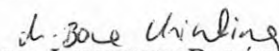

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

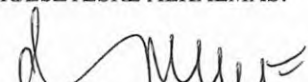
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

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 képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Teleki tér 23 Fsz. UZ
Helyrajzi szám:	34740/A/25
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.01.04
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	29.00
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:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
raktár	1		
wc	1		
galéria	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a Teleki tér felől közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül, amit biztonsági rács véd. Az üzlethelyiség kirakattal rendelkezik. A bérleményben található galériára felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata járólappal fedett, hiánytalan. A falak állapota megfelelő vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont egy tisztasági festés ajánlott. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy kéményes gázkonvektor biztosítja. A bérlemény 90%-a galériázott.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db kéményes gázkonvektor, 1db komplett wc,

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<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

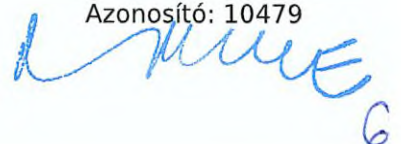
**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

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

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

**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** A bérleményben még megtalálható az előző bérlő ingóságai.



# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:39



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:39



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:39



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:40



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:40



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:41

*[Handwritten signature]*

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901653084	19160	
GÁZÓRA	1200823856	0	
VÍZÓRA	161187751	85	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

**A villanyórával (9901653084) kapcsolatos megjegyzések:** A lépcsőházban található.

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

Az ingatlanhasználó adatai:

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

**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



Szokola Krisztián



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Vagyonhasznosítási Divízió

Helyiséggazdálkodási Iroda

részére

Kérem, hogy az **EszDéHangműhely** ( ) számára a

1086. Teleki tér 23. fsz. 10. szám alatti, 34740/0/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott önkormányzati ingatlant (üzlet) részemre mielőbbi időponttól bérbe adni szíveskedjenek, az alábbi tevékenységre:

## ÜZLETHASZNOSÍTÁSI TERV

Gyakorlati hangmérnökként és hangtechnikát oktatóként egyre többször tapasztaltam, hogy - elismerve a jelenlegi hangtechnikusképzés szakmaiságát-mégis, mind a hagyományos szakiskolai, mind a tanfolyam jellegű (OKJ-s) képzésből hiányzik valami.

Ez a hiányérzet vezetett oda, hogy kidolgoztam egy merőben másfajta megközelítési - tanulási módszert.

Saját magam által megalkotott, eddig még sehol nem alkalmazott módszerrel tanítok, melyet sikerrel alkalmaztam egy budapesti magániskolában.

A megvalósításhoz olyan helyet keresek, ahol ezt a **közösségi-oktatási** gyakorlatot, melyet - neve ellenére - teljesen csendes tevékenységként lehet folytatni.



- Ez a speciális kulturális-oktatási program a a gyakorlatban kipróbált saját metodika és modulok alapján a hangtechnikai szakmai ismereteket (hard skill), interperszonális készségeket, valós idejű közös teljesítést biztosít (csapatmunka),
- másokkal való hatékony együttműködés (soft skill) kialakítása és fejlesztése.
- ezek a készségek egyre fontosabbak a munka világában, ezt a jelentős többletet- mely bármely más élet- és munkaterületen hasznosítható, nyújtjuk a kurzusainkat végzőknek.

Az **EszDÉHangműhely** heti 2 x 3 délutáni órát tervez, igény esetén hétfégi kurzust is indítunk.

- **Innovatív és egyedi hangtechnikai és zenei ismeretek**
- **Zenei szoftverek (mastering, editing)**
- **Interperszonális készségek fejlesztése**
- **Kreatív gyakorlatok és projektek**
- **Sound design**
- **Pszichoakusztika**
- **Közösségi együttműködésen alapuló tanulás**

A foglalkozások mindenki számára nyitottak; lehetséges együttműködés céljából szeptembertől fel kívánom venni a kapcsolatot a helyi óvodákkal és oktatási intézményekkel, illetve minthogy módszerem lehetővé teszi hallássérültek bevonását is, a SINOSZ-szal (Siketek és Nagyothallók Országos Szövetsége).

Számomra a legfontosabb, hogy mindenki saját öröméből vegyen részt ezeken az alkalmakon, saját maga jusson el a hang mindennapi és művészi jelenségének megismeréséhez.

*L. M. E.*  
12

Azoknak is, akik nem lesznek hangtechnikai szakemberek, különösen hasznos eredmény, hogy nem csak a technikát, de a saját hangjukat (intonáció) és mások hangját, beszédét is érzékenyebben, tudatosabban és sikeresebben tudják használni a magánéletben és a munkában egyaránt.

Minden félévben és év végén nyilvános előadást tervezek, amelyben a diákok bemutatják megszerzett ismereteiket.

Köszönettel

Budapest, 2024. 07. 28.

Telefon:

E mail cím:



