

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1.12.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. november 19-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 NOV 13.	Szám: 02/324-13/2024
Melléklet:	Előzmény:
Ügyintéző: Pne	

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 9 db önkormányzati (5 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség 2024. február 28. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan: 4.290,- Ft/hó.

A helyiség bejárata üvegezett műanyag ajtó, amit biztonsági rács véd, és mindkettő jól zárható. A helyiség padozata betonozott laminált padlóval van burkolva. Az oldalfalak és a mennyezet meszeltek, jó állapotúak. A helyiségben galéria található. Elektromos hálózat kiépítve, a villanyóra a ház kapubejárában található kis barna szekrényben lakattal lezárva. Vízvételi lehetőség van, a helyiség fogyasztását egy almérő méri, ami egyben a helyiségben található összes fogyasztót is méri. Gázszolgáltatás van, gázóra a helyiségben található. A fűtést kéményes gázkonvektor biztosítja.

A fajlagos fix differenciált bérleti díj kalkuláció szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakulna:

Díjővezet	Nettó havi alapidj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	2.300	UCH	1,2	20	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	59.800

A **Mizu Hungary Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-928749, adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila ügyvezető), a **SEGA TERMINÁL Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12., cégjegyzékszám: 01-09-961832, adószám: 23358799-1-42, képviselője: Lázár Attila ügyvezető) valamint **Boros Zsóka Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest Bacsó Béla utca 10-12., nyilvántartási

ÉRKEZETT

2024 NOV 13. 16:30

szám: 59738862, adószám: 90521962-1-42.) 2024. szeptember 2. napján közös bérbevételi kérelmet nyújtottak be a helyiség bérbevételére vonatkozóan.

A kérelmezők az alábbi tevékenységeket kívánják folytatni:

1. **kávé, gofri, fagylalt készítés és árusítás** (alsó részen)
2. **egyedi pólók készítése, iroda** (galérián)
3. **szépségszalon** (szempillaépítés – galérián)

A kérelmezők bérleti díj ajánlatot tettek **60.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben, egyúttal a kérelmükben jelezték, hogy feltehetőleg a helyiség elektromos áram kapacitásának bővítése is szükségessé válhat. Mivel a helyiség működő közműhálózattal rendelkezik, és a kapacitásbővítés az érdeklődő tevékenysége miatt válna szükségessé, így a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája azt kizárólag a bérlő által saját költségen végzendő beruházásnak javasolja.

Ugyanezen kérelmező Egyesületi formában benyújtott kérelmére a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 522/2024. (VII. 03.) számú határozatában döntött a helyiség bérbeadásáról 74.750,- Ft + ÁFA (mivel a kérelem befogadásra vonatkozott, így a számítottnál magasabb összegben), bérleti díjon azonos tevékenységi körre. E döntés alapján nem került bérleti szerződés megkötésre.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19.** szám alatti, 36467/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához a Mizu Hungary Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-928749, adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila ügyvezető), a **SEGA TERMINÁL Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12., cégjegyzékszám: 01-09-961832, adószám: 23358799-1-42, képviselője: Lázár Attila ügyvezető) valamint **Boros Zsóka Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest Bacsó Béla utca 10-12., nyilvántartási szám: 59738862, adószám: 90521962-1-42.) részére **bérlőtársakként – határozatlan időre**, 30 napos felmondási idő kikötésével – **kávé, gofri, fagylalt készítés és árusítás (szeszárosítás nélkül), egyedi pólók készítése, iroda, szépségszalon** céljára az általuk ajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Amennyiben az érdeklődő nem köt bérleti szerződést, úgy a tárgyi helyiség bérbevételének lehetőségét pályázat útján javasoljuk meghirdetni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadásra vonatkozó javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1 pont 1.2.1. alpontja alapján a tárgyi ügyben a Pénzügyi és Tulajdonosi 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 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 33. § (1) 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

...../2024. (XI. 19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Mizu Hungary Kft. (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-928749, adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila ügyvezető), a SEGA TERMINÁL Kft. (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12., cégjegyzékszám: 01-09-961832, adószám: 23358799-1-42, képviselője: Lázár Attila ügyvezető) valamint Boros Zsóka Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest Bacsó Béla utca 10-12., nyilvántartási szám: 59738862, adószám: 90521962-1-42.) részére bérlőtársakként – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – kávé, gofri, fagylalt készítés és árusítás (szeszárúsítás nélkül), egyedi pólók készítése, iroda, szépségszalon céljára az általuk ajánlott 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 228.600,- Ft összegű) óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett, a galériára történő statikai vizsgálat szakvéleményének bemutatásának kötelezettségével.**

A helyiség a jelenlegi műszaki és közművesítettségi állapotban kerül bérbeadásra, a bérleti díj összegére tekintettel a helyiség közműhelyreállításaira, átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét kizárja és a bérlő erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a jelenlegi bérlő és a leendő bérlőtárs.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. november 19.; 2. pont esetében: 2024. november 30.

módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. november 12.


Sátyl Balázs
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba vételről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Somogyi B. u. 19 Fsz. IR
Helyrajzi szám:	36467/A/30
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az üresedés oka:	leadta
A bérlő / átadó neve:	Bézi Lilla e. v.
Dátum:	2024.02.28

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	20.00
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
Ingóságok:	kiürített
Funkció:	iroda
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Üzlet helyiség	1		
WC	1		
Galéria	1		




A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség bejárati ajtaja üvegezett műanyag ajtó amit biztonsági rács véd mindkettő jól zárható. A helyiség padozata betonozott laminált padlóval van burkolva. Az oldalfalak és a mennyezet meszeltek jó állapotú. A helyiségben galéria található. Elektromos hálózat kiépítve a villanyóra a ház kapu bejáróban található kis barna szekrényben lakattal lezárva. Vízvételi lehetőség van a fogyasztást egy almérő méri ami a helyiségben található összes fogyasztót méri. Gázszolgáltatás van gázóra a helyiségben található. A fűtést kéményes gázkonvektor biztosítja.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db wc komplett, 2db kézmosó cspt, 1 db átfolyós elektromos vízmelegítő, 1 db gázkonvektor.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902117060	1493	 <p>A kép a JGK Zrt. tulajdona - Somogyi B. u. 19 Fsz. III - 2024.02.28.10:07</p>
GÁZÓRA	1701125125	368	 <p>A kép a JGK Zrt. tulajdona - Somogyi B. u. 19 Fsz. III - 2024.02.28.10:11</p>
VÍZÓRA	171332735	7	 <p>A kép a JGK Zrt. tulajdona - Somogyi B. u. 19 Fsz. III - 2024.02.28.10:11</p>
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiséget kiürítve lomoktól mentes állapotban 7db kulccsal átvettük . A bérlő a nullás igazolásokat leadta .

A bérlő / átadó adatai:

Név: Bézi Lilla e. v.

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

Tudomásul veszem, hogy az ingatlan leadásáig a közüzemi díj, bérleti-, illetve használati díj fizetése, valamint a helyiségben felhalmozódott lomok kiürítési költségei engem terhelnek. Kijelentem, hogy a fentiekben részletezett díjakat jelen jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizetem.

Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megszüntetni a szolgáltatókkal.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.



A bérlő / átadó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

DÓKA LILLA

Dóka László



Boóz Károly