

116/7-15/2024

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

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.7.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség egy részének bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyvek

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 NOV 13.	Szám: 02/324-8/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Dne	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti Társasházban** (a továbbiakban: Társasház) a 36704/0/A/2 helyrajzi számú 144 m² alapterületű és a 36704/0/A/3 helyrajzi számú 294 m² alapterületű, utcai földszinti és pincszinti egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 31 db albetét található, amelyből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség Önkormányzati tulajdonú.

A két helyiség egybe van építve. A Bank 12 db kirakati üveg portállal rendelkezik, dupla bejárattal. Az utcáról egy normál ajtón át az előtérbe érkezünk (ahol jelenleg a bankautomata (ATM) szabadon álló beltéri egysége található), majd ezt követően egy újabb ajtón belépve érkezünk ténylegesen az Ügyféltérbe. A nyílászárók fából vannak egyrétegű biztonsági üveggel ellátva. Riasztó rendszer került kialakításra. Tűz riasztó rendszer és klíma is megtalálható a helyiségben. Közművek lent találhatóak a pince részen (kivéve a villanyóra). A pincei rész nem salétromos, külön riasztóval felszerelt. Irattárolásra használják.

A helyiség bérlője az 1991. december 11. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint az **OTP BANK NYRT.** (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44).

A bérleti díj jelenlegi összege **120.767,- Ft/hó + ÁFA**, míg az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege a két helyiségre (29.543,- Ft/hó + 60.258,- Ft/hó) azaz összesen **89.801,- Ft/hó**.

Az OTP Bank Nyrt. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalhoz 2024. szeptember 23. napján érkezett kérelmében írásban kezdeményezte a bérleti szerződés megszüntetését 2024. november 30. napjára.

A felmondás a kért időpontra elfogadásra került, és ezzel összefüggésben 2024. október 8. napján az OTP Bank Nyrt. és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. képviselői a bankfiókban történt közös bejárás során egyeztették a helyiség birtokbaadásának paramétereit.

ÉRKEZETT

2024 NOV 13.

Megegyezés született, hogy

- a vagyoni védelmi rendszereiket az állag sérelme nélkül elbontják, és a szükséges bútorait is elviszik,
- a felújított, kialakított komplett gépészetet – fűtési rendszer, hűtési rendszer, légkezelők – térítésmentesen a bérleményben hagyják,
- a gépészetre vonatkozóan minden egységre kiterjedő karbantartási dokumentációval bírnak és megállapításra került, hogy valamennyi berendezés újszerű állapotban van,
- a légkezelő használata miatt a pince teljesen száraznak mondható (vizesedésnek minimális jele van), a pincében található irattárolókat és Salgó polcokat is a bérleményben hagyják, és azt térítésmentesen a bérbeadó rendelkezésére bocsájtják.

A fentiekben túlmenően felvetették, hogy a homlokzatba süllyesztett bankautomatát szükség szerint a lakosság kiszolgálása érdekében tovább működtetik.

A bankautomata (két ajtó közötti előtérben található) szabadon álló beltéri egysége (amely megközelítőleg 5 m² területet foglal el) speciális védelemmel van ellátva. Amennyiben megállapodás születik a bankautomata megmaradásáról, úgy az OTP Nyrt. vállalta, hogy azt elektromos mérőórával leválasztják a jelenlegi hálózatról, hogy mérhető legyen a fogyasztása. Elmondták továbbá, hogy ameddig a helyiségbe új bérlő nem kerül, addig szükségük lesz a külső ajtóhoz egy kulcsra, hogy a pénz töltésére/elszállításra szerződött cég munkatársai a beltéri egységet megközelíthessék. Ennek hozzáféréséről szigorú belső szabályzattal rendelkeznek, mindig tudják kinél található meg a kulcs. A későbbiekben a bérlővel megállapodnának, hogy a pénz töltésére, illetve annak elszállítására a nyitvatartási időben kerüljön sor, így külön kulcs biztosítására sem lenne szükség.

A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul a 36704/0/A/3 helyrajzi nem lakás céljára szolgáló helyiség egészére:

Díjővezet	Alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
2	2.000	UCH	1,2	294	Nagy	0,9	5	Jó	1,2	764.400

A számított bérleti díj a fentiek alapján a bankautomata (két ajtó közötti előtérben található) szabadon álló beltéri egysége által elfoglalt 5 m² nagyságú területre vetítve 13.000 Ft/hó + ÁFA.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti Társasházban a 36704/0/A/3 helyrajzi számú 294 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségből a bankautomata (két ajtó közötti előtérben található) szabadon álló beltéri egysége által elfoglalt 5 m² nagyságú területre **bérbeadásához az OTP BANK NYRT.** (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) részére **bankautomata (ATM) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével 13.000,- Ft + ÁFA bérleti díj-, valamint a közüzemi és különszolgáltatási díjak** megfizetésének kötelezettsége mellett.

A Bérlő személyére, a bérleti díj összegére és a fentiekre tekintettel javasoljuk a közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattól való eltekintést.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés 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 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 17. § (5) bekezdés c) pontja szerint a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni.

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 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, József krt. 53. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség 5 m² nagyságú terület részének bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti, 36704/0/A/3 helyrajzi számú 294 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségből a bankautomata (két ajtó közötti előtérben található) szabadon álló beltéri egysége által elfoglalt 5 m² nagyságú terület rész bérbeadásához az OTP BANK NYRT. (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) részére bankautomata (ATM) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő**

kikötésével 13.000,- Ft + ÁFA bérleti díj-, valamint a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett,

2. **hozzájárul** a közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat elkészítésének kötelezettségétől való eltekintéshez.
3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 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 (azaz 49.530,- Ft összeg) megfizetését.

Felelős: polgármester

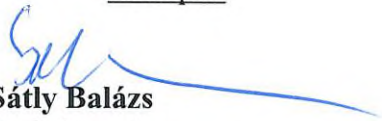
Határidő: 1-2. pont esetében: 2024. november 19.; 3. pont esetében: 2024. november 30.

módjára: nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2024. november 12.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 


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



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):	József krt. 53 UZ/2
Helyrajzi szám:	36704/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	OTP BANK NYRT.
Dátum:	2021.10.26

Általános megjegyzések: 2021. évi tervszerű ellenőrzés (helyiség)

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	293.94
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:	felújított/új építésű
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

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: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Ügyféltér	1	103.23	
Szélfogó	1	3.64	
Iroda	1	13.86	
Munkaszoba	1	50.68	
Konyha	1	6.31	
Közlekedő	2	14.64	
Wc	2	2.11	
Mosdó	2	6.44	

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség méreteit az alaprajz adatai szerint rögzítettük, az eltérést jelöltük. A Bank 12 db kirakati üveg portállal rendelkezik. A nyílászárók fából vannak egyrétegű biztonsági üveggel ellátva. Riasztó rendszer került kialakításra. Tűz riasztó rendszer és klíma is.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db wc, 2 db mosdó csapteleppel, Konyha, Gázüzemű kazánház.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

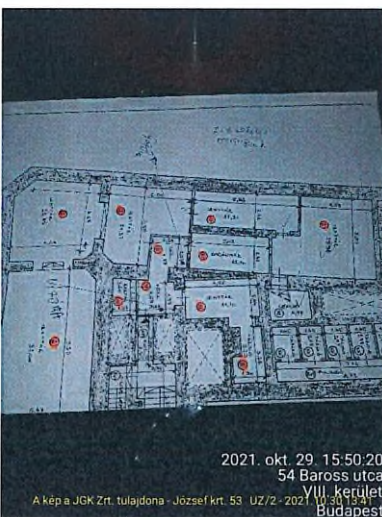
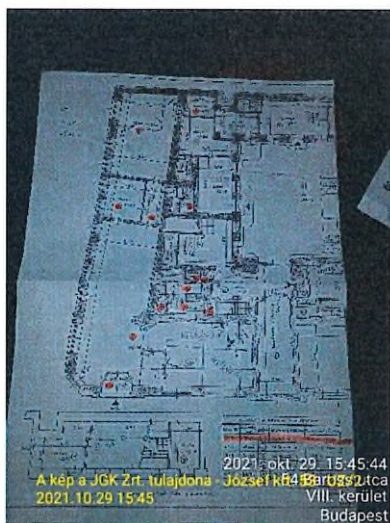
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset




A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]

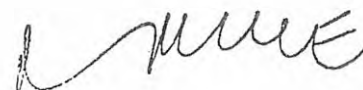
A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902664004	2664004	
GÁZÓRA	0035199229	10026	
VÍZÓRA	438200/01	2578	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902664004) kapcsolatos megjegyzések: A földszinti hátsó közlekedőben van egy elektromos szekrény abban található.

A gázórával (0035199229) kapcsolatos megjegyzések: A gázóra a pince részen a közlekedőben található.

A vízórával (438200/01) kapcsolatos megjegyzések: A gázóra a pince részen a közlekedőben található.



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiség bérlője az Otp Bank Nyrt. A helyszínen tartózkodik Hornyák Rita számlavezető tanácsadó. Bankként üzemel. Ellenőrzésükkor jelen volt A képeket bank biztonsági szabályokat figyelembe véve kizárólag kívülről készítettünk, a jegyzőkönyvet ő írta alá. A két helyiség egybe van építve. Közművek lent találhatóak a pincai részen, kivéve a villanyórát.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	OTP BANK NYRT.
Értesítési címe:	V. kerület Budapest, Nádor u. 16.
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Pupos Melinda Edina



Szeip István

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):	József krt. 53 UZ/1
Helyrajzi szám:	36704/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Otp Bank Nyrt.
Dátum:	2021.10.29

Általános megjegyzések: 2021.évi tervszerű ellenőrzés (helyiség)

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	144.11
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:	felújított/új építésű
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Nincsenek
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

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: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Irattár	1	161	
Raktár	1	3.6	
Közlekedő	1	13.06	
Kazánház	1	12.1	
Tároló	1	5.23	

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség méreteit az alaprajz adatai szerint rögzítettük. A helyiség kizárólag az Otp földszinti helyiségéből közelíthető meg, lépcsőn lefelé. A pincai nem salétromos, külön riasztóval felszerelt. Irattárolásra használják. Az alaprajzon rögzítettük hol találhatóak a mérőórák.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
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

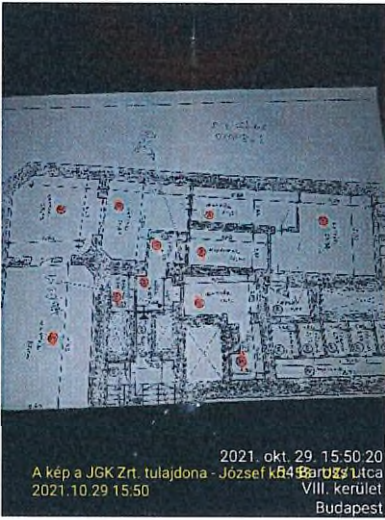
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás



A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	0035199229	10026	
VÍZÓRA	438200/01	2578	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A gázórával (0035199229) kapcsolatos megjegyzések: Az alaprajzon jelölt helyen a közlekedőben.

A vízórával (438200/01) kapcsolatos megjegyzések: Ugyanabban a helyiségben.

[Handwritten signature]

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiség bérlője az Otp Bank Nyrt. A helyszínen tartózkodó Hornyák Rita számlavezető tanácsadó. Bankként üzemel. Ellenőrzésükor jelen volt A helyiségben belül, valamilyen a pincében bank biztonsági szabályokat figyelembe véve nem fényképezhetünk. A jegyzőkönyvet Hornyák Rita írta alá. A két helyiség egybe van építve. Közművek lent találhatóak a pince részen.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Otp Bank Nyrt.
Értesítési címe:	V. kerület Budapest, Nádor u. 16.
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Pupos Melinda Edina



Szeip István

