

UIE/7-29/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.9. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. december 10-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	2024 DEC 05.	Szám:	02/348-9/2024
Melléklet:		Ügyintéző:	Duc
		Előzmény:	

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti 35309 hrsz.-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló épületben található, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.** Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési költsége a helyiségre vonatkozóan 8.645,- Ft/hó.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 71 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2023. február 27. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A bérlemény a Magdolna utcából nyílik. Az elektromos vas redőny jó állapotban van. Kettő lépcsőfok található a bejárati ajtó előtt, a bejárati ajtó fa szerkezetű, tüvegezett, amely repedt, javításra szorul. A helyiségek padlója járólappal burkolt, a fal körülbelül 2 m magasan csempézett. Egy kb. 10 m<sup>2</sup> galéria került kialakításra fából, amely felülvizsgálatot igényel. Fűtésről klíma gondoskodik. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben.

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	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
4	1.100	UCH	1,2	19	kicsi	1,1	3	Átlagos	2	27.170

**Kashmir Traders Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 21. fszt. 1.; cégjegyzék szám: 01 09 350580; adószám: 27121267-2-42) **2024. november 21. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére élelmiszer gyártás (félkész élelmiszer előállítás) tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 28.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

**Javaslom,** hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti 35309 hrsz.-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló épületben található, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Kashmir Traders Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 21. fszt. 1.; cégjegyzék szám: 01 09 350580; adószám: 27121267-2-42) részére **határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – élelmiszer gyártás (félkész élelmiszer előállítás) céljára az ajánlott 28.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

### II. A döntés pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadásra vonatkozó javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2025. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését.

ÉRKEZETT

2024 DEC 05.

16<sup>00</sup>

1

*[Handwritten signature]*

### III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a 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 (a 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 (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**

**... /2024. (XII. 10.) számú határozata**

#### **a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. szám alatti 35309 hrsz.-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló épületben található, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Kashmir Traders Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 21. fszt. 1.; cégjegyzék szám: 01 09 350580; adószám: 27121267-2-42) részére, **határozatlan időre**, 30 napos felmondási idő kikötésével – **élelmiszer gyártás (félkész élelmiszer előállítás)** céljára az ajánlott **28.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj összegén, közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 106.680,- Ft összegű) óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, a galériára történő statikai vizsgálat szakvéleményének bemutatásának kötelezettségével. A bérlő vállalja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.**

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. december 10.; 2. pont esetében: 2024. december 31.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:           nem indokolt   hirdetőtáblán   honlapon

Budapest, 2024. december 4.



**Sáty Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: 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 képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Magdolna u. 20 Fsz. bal UCH
Helyrajzi szám:	35309/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.02.07
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	19.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	légtechnika
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	vendéglátás - étterem
Elhelyezkedés:	UCH

*[Handwritten signature]*

4

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

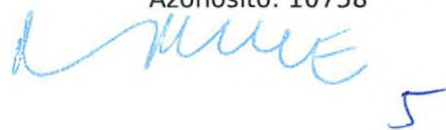
Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
wc	1		
mosdó	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a Magdolna utcából nyílik. Az elektromos vas redőny jó állapotban van. Kettő lépcsőfok található a bejárati ajtó előtt, a bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett, amely repedt, javításra szorul. A helyiségek padlója járólappal burkolt, a fal körülbelül 2 m magasan csempézett. Egy kb. 10 m<sup>2</sup> galéria került kialakításra fából, amely felülvizsgálatot igényel. Fűtésről klíma gondoskodik. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 2 db duplatálcás mosogató, 2 db. csaptelep, 1 db kézmosó, 1 db kézmosó csapteleppel, 1 db. komplett wc, 1 db ISEA villanybojler 80 L, 1 db MIDEA külső és beltéri klímaegység.



## 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

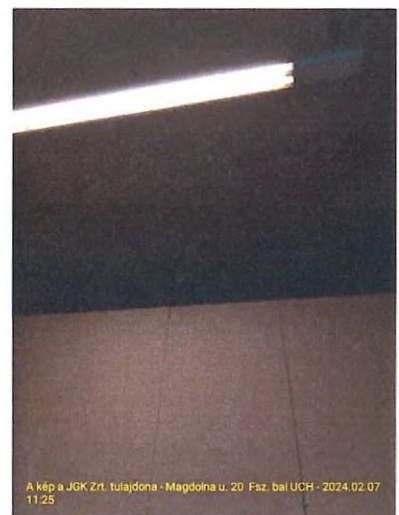
**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

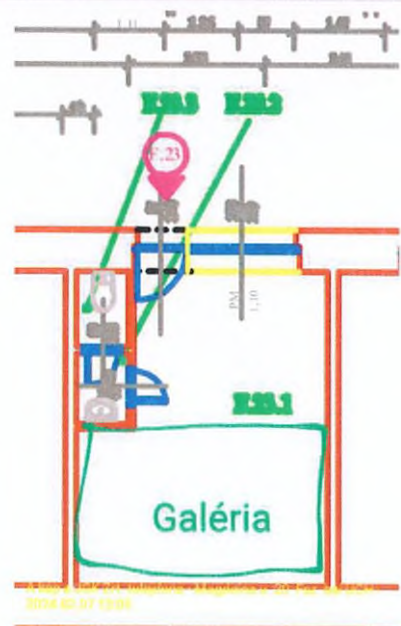
**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

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

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



7





## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900900533	21108	 <small>A képet a JKH Zrt. tulajdonosa, Magyarország, 2024.02.07. 11:33</small>
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	48545669	45	 <small>A képet a JKH Zrt. tulajdonosa, Magyarország, 2024.02.07. 11:33</small>
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A kapott kulcs nyitotta a bérleményt.

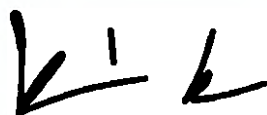
Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

**A bérelő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka:** Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Lakos Gabriella



Mosonyi Adrienn

