

UH/1-5/2025

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

11.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. január 21-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Puskin utca 24. szám alatti, 36528/0/A/1 helyrajzi számú 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.

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2025 JAN 15.	Szám: 02/5-12/2025	
Melléklet:	Ügyintéző: penkne	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Puskin utca 24. (- Bródy Sándor utca 14.)** szám alatti, 36528/0/A/1 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely 2005. szeptember 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.904 Ft/hó.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 61 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény a társasház belső udvaráról közelíthető meg a római II. számmal jelölt társasházi közös tulajdonon keresztül. A bérlemény ajtaja vas szerkezetű, padlója betonozott, amelyet PVC-vel burkoltak. A falak több helyen vizesek, salétromosak. A ház szennyvíz vezetéke cserélve volt, azonban mégis szivárog valahol, emiatt vizes a fal. A Bródy Sándor utca felőli fal feltehetőleg az utcán a járdaszint alá elmenő esővíz elvezetés hibája miatt vizesedik. Vízteljesítés és áramviteli lehetőség biztosított. (A vizesedés vizsgálata - a közös képviselő közreműködésével – folyamatban van). Fűtés nincs. Áramvétel a római II. jelű társasházi tulajdonból van megoldva, amit szintén az alábbi használat bérel. A közös képviselővel is történt egyeztetés, elmondása szerint ez így a továbbiakban is megfelelő. Vízteljesítés a mosogató helyiségben található.

A helyiség ideiglenes használója (2025. január 31. napjáig) a **Gondolat Kiadói Kör Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 16. fszt 1., cégjegyzékszám: 01 09 732502; adószám: 13384708-2-42, képviseli: Bácskai István), aki 2024. december 9. napján a fentiek ismeretében kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére **határozatlan időre**, (könyvkiadással összefüggő) **raktár** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, **18.000 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:

Díjösszeg	Nettó havi alapidj 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	1.500	UDP	0,6	40	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	18.000

ÉRKEZETT

1

2025 JAN 15.

[Handwritten signature]

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Puskin utca 24. (- Bródy Sándor utca 14.)** szám alatti, 36528/0/A/1 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, udvari bejáratú pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához** a **Gondolat Kiadói Kör Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 16. fszt 1., cégjegyzékszám: 01 09 732502; adószám: 13384708-2-42, képviseli: Bácskai István) részére **határozatlan időre** - 30 napos felmondási idő kikötésével – **raktár tevékenység** céljára az ajánlott **18.000 Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, vízóra felszerelésének és hitelesítésének kötelezettségével.

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.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti 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) 2. § (1) bekezdése alapján "A Képviselő-testület – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel."

A 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (a 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

... /2025. (I. 21.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Puskin utca 24. szám alatti, 36528/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Puskin utca 24. (- Bródy Sándor utca 14.)** szám alatti, 36528/0/A/1 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, udvari bejáratú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához** a **Gondolat Kiadói Kör Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 16. fszt 1., cégjegyzékszám: 01 09 732502; adószám: 13384708-2-42, képviseli: Bácskai István) részére **határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével – raktár tevékenység** céljára az ajánlott **18.000 Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, vízóra felszerelésének és hitelesítésének valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 68.580 Ft összegű) óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.


Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. január 21.; 2. pont esetében: 2025. január 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, 2025. január 15.


Sátyl 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 ÉDIT 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 képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Puskin u. 24 Pi. RA/1
Helyrajzi szám:	36528/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Gondolat Kiadói Kör Kft.
Dátum:	2024.11.14
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	40
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:	felújítandó
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UDP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Raktár	2		
Mosogató	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a társasház belső udvaráról közelíthető meg a társasház tulajdonában lévő római II. számmal jelölt albetéten keresztül. A bérlemény ajtaja vas szerkezetű. bérlemény padlója betonozott, amelyet PVC-vel burkolták. A falak több helyen vizesek, salétromosak. A ház szennyvíz vezetéke cserélve volt, azonban mégis szivárog valahol, emiatt vizes a fal. A Bródy utca felőli fal, feltehetőleg az utcán a járdaszint alá elmenő esővíz elvezetés hibája miatt vizesedik. Vízfűtés és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés nincs. Áramvétel a római II. jelű társasházi tulajdonból van megoldva. Vízvételi lehetőség a mosogató helyiségben található.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db csaptelep, 1 db duplatálcás mosogató.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	elhanyagolt
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

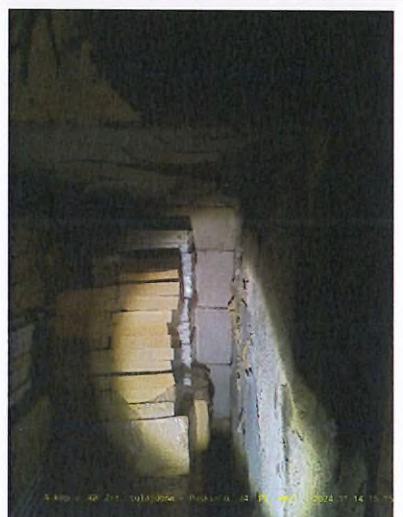
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

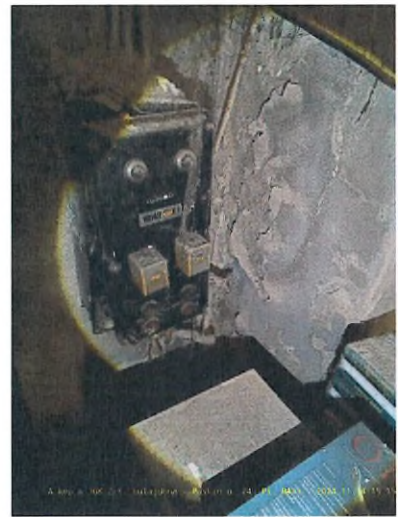


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

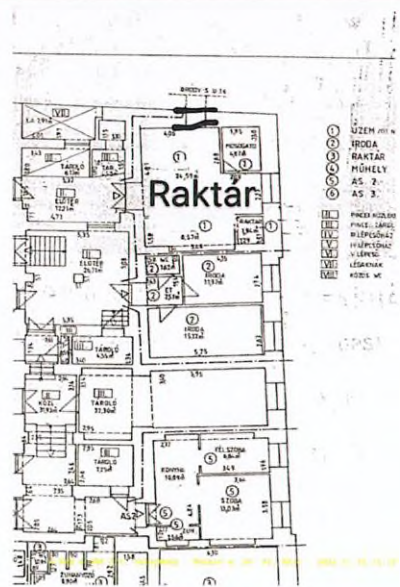


Handwritten signature in blue ink.





[Handwritten signature]



Handwritten signature in blue ink.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések:

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Gondolat Kiadói Kör Kft.
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



12

Komlós Krisztián Sándor

Mezei Szilveszter