

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

441/1-19/2025

115.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. február 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII. kerület Práter utca 9. szám alatti 36394/0/A/6 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	2025 FEBR 19.	Szám:	02/57-6/2025
Melléklet:		Égyeztető:	JAE
		Előzmény:	

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/6 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű utcai bejárattú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: bérlemény).

A bérleményt magában foglaló épületben összesen 30 db albetét található, melyből 7 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bejárati ajtó és az ablakok fa szerkezetűek, megfelelően záródnak. Az összes helyiség járólappal burkolt. A galérián leszerelték a kézmosót.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 951/2023. (XII.13.) számú határozatában döntött a bérlemény pályázat útján történő bérbeadásáról **Bíró Gergő Dániel egyéni vállalkozó** (székhelye: 1085 Budapest, József krt. 69. fszt. 1., nyilvántartási szám: 56368570, adószáma: 57716914-1-42) részére határozatlan időre, **művészeti galéria, design üzlet** tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2024. február 19. napján került aláírásra. Jelenleg a bérlő 115.625,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat fizet, és nevén 2025. január 31. napjáig tartozást nem tartunk nyilván.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint feletti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a bérlemény számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjővezet	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj / Ft
2	2.000,-	UCH	1,2	37	Közepes	1	3	közepes	1	88.800,-

Bíró Gergő Dániel bérlő és a **Valami Produktív Bt.** (székhelye: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-06-791695; adószáma: 25874907-1-43; képviseli: Szántói Lilla) képviselője közös kérelmet nyújtott be, amelyben a bérleményre vonatkozóan bérlőtársi jogviszony létesítéséhez kérték a tulajdonos hozzájárulását a fenti helyiségre **művészeti galéria, design üzlet, kulturális, oktatási, művészeti, kézműves és közösségépítő** tevékenység céljára, **határozatlan időtartamra**.

A kérelmezők bérleti díj ajánlata 90.000,- Ft/hó + ÁFA. (Bíró Gergő Dániel magánszemélyként kültagja a társ-kérelmező gazdasági társaságnak. A Valami Produktív Bt. pedig a bérlője a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti, 35662/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű utcai bejárattú, földszinti helyiségnek, amelyre vonatkozóan 2025. január 31. napjáig tartozást nem tartunk nyilván.)

ÉRKEZETT

2025 FEBR 19.

16³⁰

[Handwritten signature]

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/6 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan Bíró Gergő Dániel egyéni vállalkozó és a Valami Produktív Bt. közötti bérletársi jogviszony létesítéséhez művészeti galéria, design üzlet, kulturális, oktatási, művészeti, kézműves és közösségépítő tevékenység céljára, határozatlan időtartamra – a jelenlegi bérleti díjjal megegyező – 115.625,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.**

A bérletársítás eredményeként két szerződő fél is felelős lesz a bérleti díj megfizetéséért, amely az Önkormányzat számára nagyobb pénzügyi biztonságot jelent. Ugyanakkor a bérletársi jogviszony létesítésével nem tartjuk indokoltnak a bérleti díj csökkentését vagy emelését, ezért a jelenlegi bérleti díjon történő szerződéskötést javasoljuk.

II. A döntés pénzügyi hatása

A jelen előterjesztés tárgyát képező helyiségre vonatkozó bérletársi jogviszony létesítésére irányuló kérelem jóváhagyása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 (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 9. § (1) bekezdése alapján a helyiséget akkor lehet bérletársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérletársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésnek és a bérletársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérletársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésének és a bérletársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyongazdálkodóval, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján, ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.


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) bekezdés 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.

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

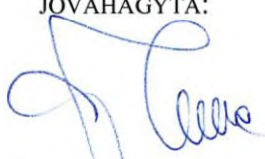
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 9 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	36394/A/6
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az üresedés oka:	
A bérlő / átadó neve:	
Dátum:	2024.01.31

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	37.00
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Ingóságok:	kiürített
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

A bérleményben található helyiségek

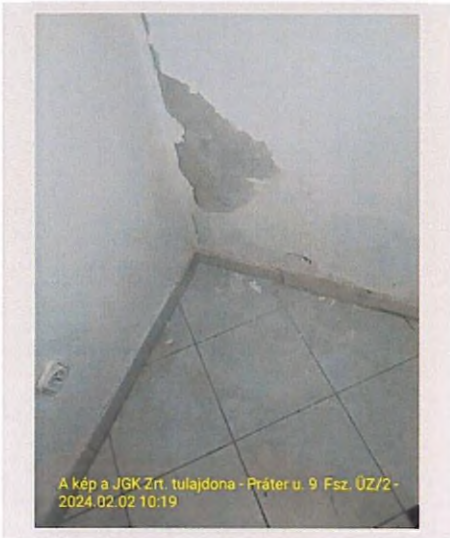
Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
üzlethelyiség	1		
wc és mosdó	1		
galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó és az ablakok fa szerkezetűek , megfelelően záródnak. Az összes helyiség járólappal burkolt . A mosdóban a csempe felpúposodott, valószínűleg a hiányos járda miatti vízbe folyás az oka, ami áztatja a helyiség alatti pincét. A galérián leszerelték a kézmosót.



Berendezési tárgyak felsorolása: 1db kézmosó csapteleppel 1db komplett wc 1db elektromos kályha

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9970042233	77194	 <p>A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9 Fsz. UZ/2 - 2024.02.02. 10:19</p>
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	2181575221	3	 <p>A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9 Fsz. UZ/2 - 2024.02.02. 10:20</p>
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

[Handwritten signature]

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések:

A bérlő / átadó adatai:

Név:	
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 Képviselőtársaság eljárási JGK Zrt. nevében:

Merena Attila

Boóz Károly

Dóka László

