

UH1 | 1-20 | 2025

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

11.6.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII. kerület Práter utca 14. szám alatti, 35662/0/A/2 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!

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal			
Érkezett:	2025 FEBR 19.	Szám:	01/57-7/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	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 14. szám alatti, 35662/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: bérlemény).

A bérleményt magában foglaló épületben összesen 19 db albetét található, melyből 3 db önkormányzati tulajdonú, mindhárom nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény a Práter utcáról nyílik. A vas szerkezetű üveges bejárati ajtó megfelelő állapotú. Az utcára néző ablak fa keretes, megfelelő állapotú. A helyiségek padlója betonozott, ez alól a mellékhelyiség kivétel. A falak és a mennyezet megfelelő állapotú, karbantartott. Kialakításra került egy vas gerendákra betonozott álló galéria, amely kb. 20 m², a felvezető lépcső fémvázasa fa lépcsőfokokkal, amely a műteremből vezet fel. A raktár részről gipszkartonnal le lett választva egy tároló, amelynek nincs ajtaja. Három elektromos fázis is van a bérleményben. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtésről egy hőtárolós elektromos kályha gondoskodik.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 305/2021. (XI. 03.) 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, **kulturális, oktatási és kereskedelmi** tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2021. november 17. napján került aláírásra. Jelenleg a bérlő 104.726,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat fizet, és nevében 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 alapdíj 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	60	Közepes	1	3	közepes	1	144.000,-

Bíró Gergő Dániel bérlő és a **Valami Produktív Bt.** (székhelye: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.; cégjegyzékszáma: 01-06-791695; adószáma: 25874907-1-43; képviseli: Szántói Lilla) képviselője közös kérelmet nyújtott be, amelyben a bérleményre vonatkozóan bérlőtársi jogviszony

ÉRKEZETT
2025 FEBR 19.

[Handwritten signature]

létesítéséhez kérték a tulajdonos hozzájárulását a fenti helyiségre **kulturális, oktatási, művészeti, kézműves és közösségépítő** tevékenység céljára, **határozatlan időtartamra**.

A kérelmezők korábban már kérték a bérlőtársi jogviszony létesítését és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 315/2024. (V.08.) számú határozatában hozzá is járult ehhez, ugyanakkor a bérleti szerződés megkötésére azonban nem került sor, mert a kérelmezők által nem történt meg az óvadékfeltöltés.

A kérelmezők jelenlegi 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 szomszédos 35662/0/A/1 helyrajzi számú helyiségnek, amelyre vonatkozóan 2025. január 31. napjáig tartozást nem tartunk nyilván.)

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti, 35662/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan Bíró Gergő Dániel egyéni vállalkozó és a Valami Produktív Bt. közötti bérlőtársi jogviszony létesítéséhez kulturális, oktatási, művészeti, kézműves és közösségépítő tevékenység céljára, határozatlan időtartamra** – a jelenlegi bérleti díjjal megegyező – **104.726,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

A bérlőtársítás eredményeként két szerződő fél is felelős lesz a bérleti díj megfizetéséért, amely az Önkormányzat számára nagyobb pénzügyi biztonságot jelent. Ugyanakkor a bérlőtársi 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 bérlőtársi 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: Vagyonügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör.

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

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására.

Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi 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 jogviszonnyal 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.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § 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.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (II.25.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület Práter utca 14. szám alatti, 35662/0/A/2 helyrajzi számú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérlőtársi jogviszony létesítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti, 35662/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan **Bíró Gergő Dániel egyéni vállalkozó** (székhelye: 1085 Budapest, József krt. 69. fszt. 1., nyilvántartási szám: 56368570, adószáma: 57716914-1-42) 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 ügyvezető) közötti bérlőtársi jogviszony létesítéséhez **kulturális, oktatási, művészeti, kézműves és közösségépítő** tevékenység céljára, **határozatlan** időtartamra szólóan, a jelenlegi bérleti díjjal megegyező **104.726,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződésmódosítás 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 (399.006,- Ft, azaz háromszázkilencvenkilencezer-hat forint összegre történő) óvadékfeltöltés megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását és a költségének viselését. A szerződés-módosítás megkötésének feltétele, hogy egyik bérlőtársnak sem lehet sem az önkormányzat, sem a bérbeadó szervezet felé fennálló tartozása.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. február 25.; 2. pont esetében: 2025. március 31.


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

Budapest, 2025. február 18.


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 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 képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 14 Fsz. 2.
Helyrajzi szám:	35662/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.04.17
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	60.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
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
Funkció:	egyéb üzlet
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)
műterem+ galéria	1		
wc	1		
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Práter utcáról nyílik. A vas szerkezetű üveges bejárati ajtó megfelelő állapotú. Az utcára néző ablak fa keretes, megfelelő állapotú. A helyiségek padlója betonozott, ez alól a mellékhelyiség kivétel. A falak és a mennyezet megfelelő állapotú, karbantartott. Kialakításra került egy vas gerendákra betonozott álló galéria, amely kb, 20 m², a felvezető lépcső fémvázaz fa lépcsőfokokkal, amely a műteremből vezet fel. A raktár részről gipszkartonnal le lett választva egy tároló, amelynek nincs ajtaja. Három fázis is van a bérleményben. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtésről egy hőtárolós elektromos kályha gondoskodik.

Berendezési tárgyak felsorolása:1 db. komplett wc, 1 db. kézmosó csapteleppel, 1 db. Elekthermax Elektromos kályha.



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

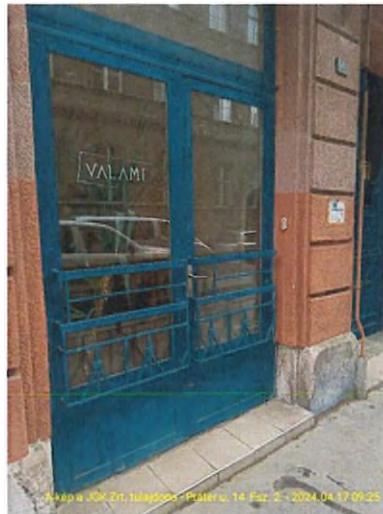
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény karbantartott, tiszta.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:26



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:27



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:28



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:30






A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:30



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 14. Fsz. 2. - 2024.04.17 09:43

[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901870327	16533	Nincs kép
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901870332	13882	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902805735	3057	
VILLANYÓRA	9902805729	5950	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	1720579396	87	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés során jelen volt Biró Gergő Dániel a bérlő. Fotózáshoz hozzájárult, karbantartási kötelezettségét teljesíti. A jegyzőkönyvet Biró Gergő Dániel írta alá.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	BIRÓ GERGŐ DÁNIEL ev.
Értesítési címe:	
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:

Komlós Krisztián Sándor

Szokola Krisztián

Mezei Szilveszter

