

VIII/1-22/2025

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

11.7.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	2025 FEBR 19.	Szám:	0257-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Duc		

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 23. szám alatti 34740/A/25 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség bejáratú ajtaja fából készült, amit biztonsági rács véd. A helyiség kirakattal rendelkezik. A helyiség padozata betonozott laminált padlóval van burkolva jó állapotú. A vizesblokk és a WC járólappal van burkolva oldalfalak csempézve vannak. A bérlemény 90 %-a galériázott, a galériára felvezető lépcső stabil. A falak állapota megfelelő vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont egy tisztasági festés ajánlott. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy kéményes gázkonvektor biztosítja. A helyiség összességében jó állapotú.

A JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának álláspontja szerint tekintettel arra, hogy a galériára vonatkozóan nincs statikai szakvélemény, ezért a galéria a bérlő költségén elbontandó vagy statikus által felülvizsgálandó.

Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.308,- Ft/hó.

A helyiségre 2024. augusztus 2. napján használati megállapodás került megkötésre

adószámmal rendelkező magánszeméllyel (székhely: 1082 Budapest, Baross u.

adószám:) 2024. augusztus 5. és 2024. szeptember 30. közötti időszakra. A helyiség birtokba adására 2024. augusztus 3. napján került sor.

2024. július 26. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség hosszútávú bérbevételére. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 628/2024. (IX.11.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a helyiség bérbeadásához adószámmal rendelkező magánszemély (székhely: 1082 Budapest, Baross u. ; adószám:

részére oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely) tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a galériára történő statikai vizsgálat szakvéleményének bemutatásának kötelezettségével. A bérleti szerződés megkötésére azonban nem került sor, mert a használó nem fizette meg az óvadékot. A helyiséget nem adta vissza, azóta használati díj kerül számlázásra részére, melynek összege 56.550,- Ft/hó + ÁFA.

ÉRKEZETT
2025 FEBR 19.

[Handwritten signature]

2025. január 24. napján ismételt bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiségre. Bérleti díj ajánlata a közös költséggel megegyező, azaz 10.308,- Ft+ ÁFA, a helyiséget határozatlan időtartamra szeretné bérelni, oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely) tevékenység céljára.

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 alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
3	1.500,-	UCH	1,2	29	Kicsi	1,1	3	1	56.550,-

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti 34740/A/25 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** adószámmal rendelkező magánszemély (székhely: 1082 Budapest, Baross u. ; adószám:) részére **oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely) tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, de a számított bérleti díj összegén azaz 56.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

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 (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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 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 alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.



2

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

Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a közös költség összegének megfelelő (azaz jelenleg 10.308,- Ft/hó + ÁFA) bérleti díj valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti 34740/A/25 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához adószámmal rendelkező magánszemély** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. ; adószám:) részére **oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely)** tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével;
2. **hozzájárul** azonban a **Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti 34740/A/25 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához adószámmal rendelkező magánszemély** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. ; adószám:) részére **oktató és közösségi tér (EszDéHangműhely)** tevékenység céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított bérleti díj összegén azaz **56.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a galériára történő statikai vizsgálat szakvéleményének bemutatásának kötelezettségével, valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (tehát 215.456 Ft – azaz százharmincnégyezer-száztizenkettő forint – összegre történő) óvadék feltöltésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége és költségének viselése mellett;
A bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2026 január hónap.
3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, az ott meghatározott feltételek teljesülése esetén és amennyiben a leendő bérlőnek nincs sem az önkormányzat, sem a bérbeadó szervezet felé fennálló tartozása.
4. a bérleti szerződés 2.) határozati pont szerinti megkötésének meghiúsulása esetében a kérelmező ajánlatát semmilyen módon nem kívánja újra tárgyalni és **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a helyiség kiürítéséhez szükséges eljárás megindítására.


Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében: 2025. február 25.; a 3-4. pont esetében: 2025. március 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. február 18.


Sáty Balázs
alpolgármester

 3

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS *u*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *Kriszta Bojsza*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

[Signature]
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

[Signature]
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 képviselőületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Teleki tér 23 Fsz. UZ
Helyrajzi szám:	34740/A/25
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.01.04
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	29.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
raktár	1		
wc	1		
galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Teleki tér felől közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül, amit biztonsági rács véd. Az üzlethelyiség kirakattal rendelkezik. A bérleményben található galériára felvezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata járólappal fedett, hiánytalan. A falak állapota megfelelő vizesedés, vakolatleválás nem észlelhető, viszont egy tisztasági festés ajánlott. A mennyezeten beázási nyomok, repedések nem láthatóak. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség fűtését egy kéményes gázkonvektor biztosítja. A bérlemény 90%-a galériázott.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db kéményes gázkonvektor, 1db komplett wc,

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

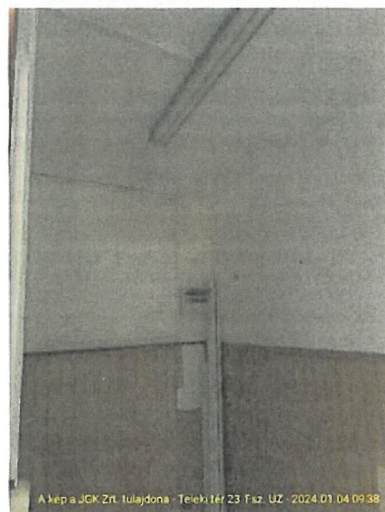
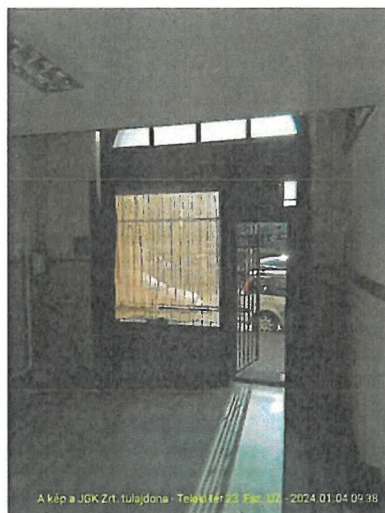
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben még megtalálható az előző bérlő ingóságai.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

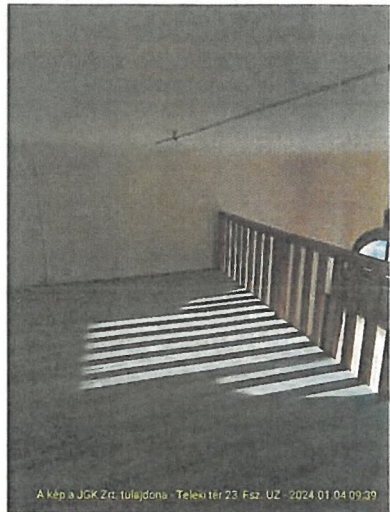




A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:39



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:39



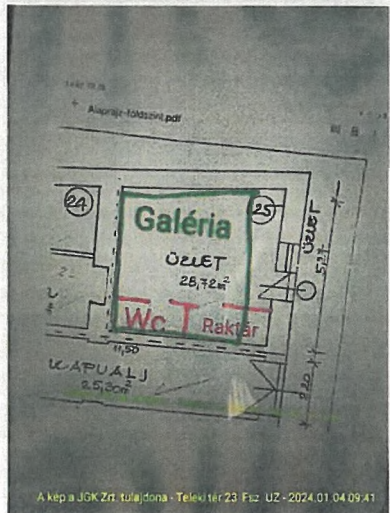
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:39



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:40



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:40



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Teleki tér 23. Fsz. UZ - 2024.01.04 09:41

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901653084	19160	
GÁZÓRA	1200823856	0	
VÍZÓRA	161187751	85	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9901653084) kapcsolatos megjegyzések: A lépcsőházban található.



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma: Nincs

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Szokola Krisztián