

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

11.10.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József utca 34. 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.

Melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Érkezett: 2025 MÁRC 20. | Szám: 02/92-11/2025 |
| Melléklet: | Ügvinetár: DUE |
| | 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, József utca 34.** szám alatti, **34971/0/A/2** helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: üzlethelyiség) (a továbbiakban: helyiség).

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 17 db albetét található, amelyből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 3.624 Ft/hó.

A helyiségbe a József utcából (közvetlenül közterületről) egy fa szerkezetű bejárati ajtón keresztül lehet bejutni, ami cseréire szorul. A helyiségben a padlózat részben linóleummal fedett, melynek cseréje szükséges, és részben járórappal burkolt, nem repedezett. A falakon hajszálrepedések láthatóak, illetve a fal alsó része salétromos, a festék helyenként lepergett. A mennyezeten szintén hajszálrepedések láthatóak. Aktív vizesedés nem tapasztalható a helyiségben.

Az **Engineed Kft.** (székhely:1083 Budapest, Szigony utca 2. 2/3; cégjegyzékszám: 01-09-982025; adószám: 23865594-2-42; képviseli: Mezei Miklós ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére vonatkozóan határozatlan időre, (mérnök) iroda tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 24.000 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:

| Díjővezet | Nettó havi alapidíj 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 |
|-----------|---------------------------------------|--------|---------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| 3 | 1500 | UCH | 1,2 | 16 | kicsi | 1,1 | 2 | felújítandó | 0,7 | 24.000,- |

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a helyiség bérbeadásához az Engineed Kft. részére határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével – iroda tevékenység céljára 24.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és költségszolgáltatási díjak összegben, 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 Szerveit 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.

ÉRKEZETT

2025 MÁRC 20.

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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat 3. pontjában foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása:

A 3.3. pont alapján a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség 50%-a, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános, a 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.

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. (III. 25) számú határozata

Budapest VIII. kerület, József utca 34. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József utca 34. szám alatti, 34971/0/A/2 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Engineed Kft. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 2. 2/3; cégjegyzékszám: 01-09-982025; adószám: 23865594-2-42; képviseli: Mezei Miklós ügyvezető) részére határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével – iroda tevékenység céljára 24.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, vízóra felszerelésének és hitelesítésének, valamint 3 havi bruttó bérleti

díjnak megfelelő (azaz 91.440 Ft összegű) óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. március 25.; 2. pont esetében: 2025. április 30.

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

Budapest, 2025. március 19.



Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS *ny*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL *igényel nem*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

[Signature]
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ *h*

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 képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Helyszín (ingatlan címe): | József u. 34 Fsz. UZ/2 |
| Helyrajzi szám: | 34971/A/2 |
| Bérlemény típusa: | Helyiség |
| Az ingatlanhasználó neve: | |
| Dátum: | 2024.09.17 |
| Az ellenőrzés oka: | bérlemény ellenőrzés |

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm): | 16.00 |
| 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 |
| Berendezési tárgyak az ingatlanban: | Vannak |
| Funkció: | iroda |
| Elhelyezkedés: | UCH |

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

| Megnevezés | Darabszám | Négyzetméter | Belmagasság (m) |
|------------|-----------|--------------|-----------------|
| raktár | 1 | | |

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleménybe a József utcából egy fa szerkezetű bejárati ajtón keresztül tudunk bejutni, ami cserére szorul. A helyiségben a padlózat linóleummal fedett cseréje szükséges, és járórappal burkolt, nem repedezett. A falakon hajszálrepedések láthatóak, illetve a fal alsó része salétromos, a festék helyenként lepergett. A mennyezeten szintén hajszálrepedések láthatóak. Aktív vizesedés nem tapasztalható a helyiségben. Fűtés nincs. Víz és áramvételi lehetőséget fogyasztó hiányában nem tudunk tesztelni. A társasház kapualjában lévő villanyórát szintén fogyasztók hiányában nem tudtuk beazonosítani.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db 120l villanybojler, 1db komplett wc, 1 db zuhanyzó csapteleppel, 1 db kézmosó csapteleppel.

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:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Bona

7



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József u. 34. Fsz. UZ/2 - 2024.09.17 14:32



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József u. 34. Fsz. UZ/2 - 2024.09.17 14:32



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József u. 34. Fsz. UZ/2 - 2024.09.17 14:32



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József u. 34. Fsz. UZ/2 - 2024.09.17 14:32

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ |
|-----------------|------------|----------|---|
| VILLANYÓRA | Nincs | | |
| GÁZÓRA | Nincs | | |
| VÍZÓRA | 2174442 | 18 |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs | | |

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kiadott kulcs nyitotta a bérleményt.

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 bérlemény.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mosonyi Adrienn

Mezei Szilveszter

Komlós Krisztián Sándor