

V411/1-36/2025

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. április 22-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület Rigó utca 14. szám alatti 35215/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítására

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Kardos Noémi referens

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

Melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

Érkezett: 2025 APR 17.	Szám: 02/116-	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14. szám alatti, 35215/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 50 m² alapterületű utcai bejárattú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** (továbbiakban: helyiség).

A bérleményt magában foglaló épületben összesen 21 db albetét található, melyből 1 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bejárati ajtó szerkezeti anyaga fém, az ablakok szerkezeti anyaga fa. A fűtést elektromos olajradiátorok biztosítják. Nincs kirakati üvegportál. A helyiségben több helyen a mennyezetről és az oldalfalokról omladozik a vakokat. A teljes helyiségben a mosdó helyiségen kívül álmennyezet található, amely felett látható a porossüveg fődém a leesett vakolatnál. Korábban szennyvízszivárgás volt tapasztalható, melyet a közös képviselő nemrégiben elhárított, azonban a problémák feltételezhetően részben talajvizeseződésből származnak. A közös képviselővel a kapcsolattartás folyamatos mind a bérlő mind a JGK Zrt. részéről.

A helyiség bérlője a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 567/2015. (VI. 01.) számú határozata alapján az EAGLE-COMP Kft. (székhely: 1163 Budapest, Katóka utca 42., cégjegyzékszám: 01-09-705237, adószám: 12825185-2-42, képviselője: Hiedl Sándor ügyvezető) volt a 2015. június 30. napján kelt határozott idejű bérleti szerződés alapján 2016. december 31. napjáig. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés napján ismét meghosszabbításra került 2017. január 16.-án 2021. december 31. napjáig. A helyiségre az EC Elektro Bt.-vel (székhely: 1214 Budapest, Óvoda utca 13. 2/6., cégjegyzékszám: 01-06-794161, adószám: 29128057-1-43, képviselője: Boross András István ügyvezető) 2021. október 18. napján bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtottak be. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 374/2021. (XII.01.) számú határozatában döntött a bérleti jog átruházásáról és a bérleti szerződés meghosszabbításáról 2026. december 31. napjáig. Az EC Elektro Bt a helyiséget laptop, telefon szervíz tevékenység céljára vette bérebe.

Bérlő személyes ügyfélfogadás során elmondta, hogy részben a pincehelyiség műszaki adottságai és problémái, részben pedig a megváltozott piaci helyzet miatt a bérleményt nagyrészt raktározásra használják, valamint alkalmanként elkészült eszközöket, alkatrészeket adnak át mint egy átvételi pont. A tényleges szervíz tevékenységet napi 8-10 órában a helyiségben nem tudnak - és a magas közműköltések miatt nem is akarnak már - végezni.

1
ÉRKEZETT

2025 APR 17, 11:10

A bérleti díj a szerződés aláírása óta a a KSH által közzétett előző évi fogyasztóiárindex mértékével emelkedett, így a fizetendő bérleti díj jelenlegi összege 59.085,- Ft/hó + ÁFA, a (vízórás) közös költség összege 19.656,- Ft, amely - ÁFA-val növelten – a bérlő által megfizetésre kerül. A Bérlő nevén 2025. március 31. napjáig tartozást nem tartunk nyilván.

A fentiekre tekintettel az EC Elektro Bt. nevében Boross András István kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés módosítására vonatkozóan. A későbbiekben a helyiséget raktár, (számítástechnikai eszköz) átvételi pont tevékenységre, határozatlan időtartamra használná, bérleti díj ajánlata **25.000,- Ft/hó + ÁFA**.

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,-	UCP	0,8	50	Közepes	1	2	felújítandó	0,7	50.000,-

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14.** szám alatti, **35215/0/A/1** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 50 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az **EC Elektro Bt.**-vel (székhely: 1214 Budapest, Óvoda utca 13. 2/6., cégjegyzékszám: 01-06-794161, adószám: 29128057-1-43, képviselője: Boross András István ügyvezető) fennálló bérleti szerződés módosításához határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével – **raktár, (számítástechnikai eszköz) átvételi pont** tevékenység céljára az ajánlott 25.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 1.707.528 Ft összegű) óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A döntés pénzügyi hatása

A jelen előterjesztés tárgyát képező helyiségre vonatkozó bérleti szerződés módosítási kérelem jóváhagyása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadásával a tárgyi helyiség vonatkozásában kevesebb bérleti díj bevétel várható, de a helyiség továbbra is használatban lenne, így az állagmegóvás és a közösköltség fizetési kötelezettség – és bérleti díj – bevétel továbbra folyamatosan biztosított lenne.

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) 13. § (1) bekezdés alapján az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

A Rendelet 24. § szerint:

“(1) A bérlő bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezése esetén bármelyik e bekezdés szerinti kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig bérbeadói oldalról a szerződés jelen fejezet szerinti módosításáról nem lehet megállapodni. Kizáró feltétel, ha:

a) a bérlőnek az Önkormányzattal, a vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésének átutemezéséről,

b) a bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,

c) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,

d) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezéséig az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó vagy a vagyonkezelő a helyiséggel, vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

(2) A bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,

b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,

c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,

d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.”

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 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, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

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. (IV.08.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület Rigó utca 14. szám alatti 35215/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14. szám alatti, 35215/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 50 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az EC Elektro Bt.-vel (székhely: 1214 Budapest, Óvoda utca 13. 2/6., cégjegyzékszám: 01-06-794161, adószám: 29128057-1-43, képviselője: Boross András István ügyvezető) fennálló bérleti szerződés módosításához **határozatlan időre** - 30 napos felmondási idő kikötésével – **raktár, (számítástechnikai eszköz) átvételi pont** tevékenység céljára az**

ajánlott **25.000 Ft/hó** + **ÁFA** bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, az óvadék korábban befizetett összegének (184.595,-Ft) megtartásának és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat elkészítésének kötelezettsége mellett.

2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. április 22.; 2. pont esetében: 2025. május 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. április 16.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS *k*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL *szűke körben*

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 képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Rigó u. 14 Pi. RA/1
Helyrajzi szám:	35215/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	EC Elektro Bt.
Dátum:	2025.03.17
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási iroda kérésére történő ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	50
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
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCP

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	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Tartózkodó	1		
Raktár	2		
Fürdőszoba	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Rigó utcából közelíthető meg egy fém szerkezetű, közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A bérleménybe vezetők lépcső stabil. A bérlemény kirakattal nem rendelkezik. A helyiség aljzata járólappal fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota közepes, a raktárban helyen lejött a festék, vakolatleválás, vizesedés látható. A mennyezeten kiszáradt beázás, vakolatleválás látható. A falak alsó részén vizesedés található. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db 60l. Hajdú villanybojler, 1db kézmosó csappal, 1db zuhanyzó csappal, 1db komplett wc, 2 db olajradiátor,



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
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

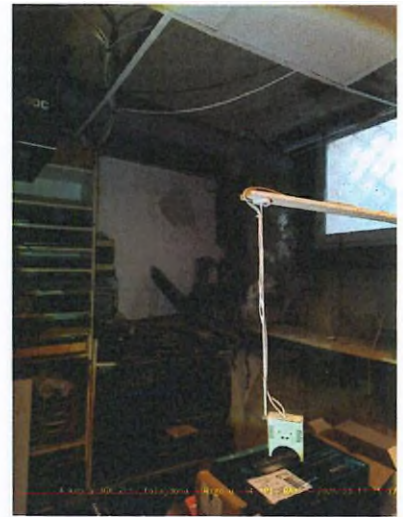
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek



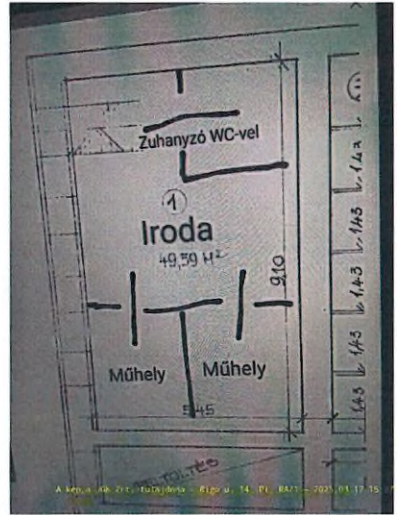
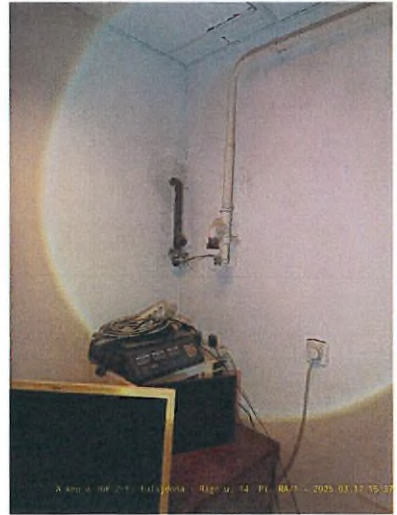
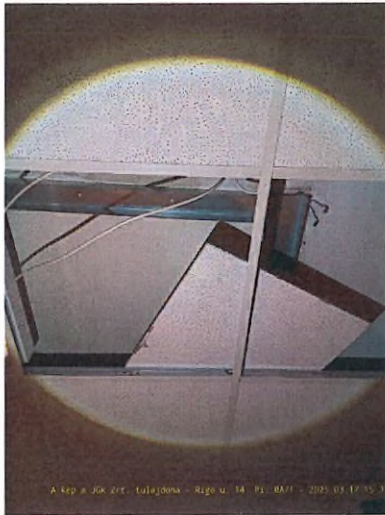
FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Handwritten signature in blue ink.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "K. M. E. S.", located at the bottom right of the page.



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések:

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	EC Elektro Bt.
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 Képviselőtársaság eljárási JGK Zrt. nevében:

Mezei Szilveszter

Wirth-Badi Barbara



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9972777888	62213	
VÍZÓRA	190556598A	48	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (190556598A) kapcsolatos megjegyzések: Wc-ben található

