

VH/1-38/2025

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. április 22-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. 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: Állapotfelvevési jegyzőkönyvek

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2025 ÁPR 17.	Szám: 02/116-8/2025.
Melléklet:	Ügyintéző: P. A.
	Előzmény: E. A.

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. szám alatti, 35914/0/A/1 helyrajzi számú, 25,24 m² alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** (a továbbiakban: helyiség).

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 33 db albetét található, amelyből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízáraz helyiségre vonatkozóan 7.700 Ft/hó.

A helyiség 2021. december 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Ajánlása azóta több alkalommal megtörtént, érdeklődés nem mutatkozott rá így pályáztatásra sem került sor. A bejárati ajtó fa szerkezetű, megfelelő állapotú, kisebb felújítást igényel. A bejárati ajtót egy szintén megfelelő állapotú biztonsági rács védi. A bérleményben kettő beton lépcső biztosítja a lejutást. Az oldalfalak alsó részén kis mértékben salétrom és helyenként vakolathiány látható. A felső részen, illetve a mennyezeten hajszálrepedéseket látni. A fürdőszoba padlója járólappal burkolt, az oldalfalak kb. 2 méter magasan csempével burkoltak, mindkettő jó állapotú, nem törött és nem hiányos. A fürdőszobában a burkolt rész felett, illetve a mennyezeten kisebb festék leválás és hajszálrepedések láthatóak. Víz és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés nincs.

Pospisil Levente egyéni vállalkozó (székhelye: 3136 Etes, Petőfi út 11.; adószáma: 63463811-2-32; nyilvántartási száma: 6584506) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére vonatkozóan határozatlan időre, fizikai közérzetet javító szolgáltatás (masszázs szalon) céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 17.000 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
4	1.100	UCP	0,8	25,24	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	16.658 Ft

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. szám alatti, 35914/0/A/1 helyrajzi számú, 25,24 m² alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Pospisil Levente egyéni vállalkozó (székhelye: 3136 Etes, Petőfi út 11.; adószáma: 63463811-2-32; nyilvántartási száma: 6584506) részére határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével fizikai közérzetet javító szolgáltatás (masszázs szalon) tevékenység céljára az általa ajánlott 17.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

ÉRKEZETT

2025 ÁPR 17. 11:10.

[Handwritten signature]

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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruhazza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 3. § E rendelet alkalmazásában: a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.

A Rendelet 14. § 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 díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

A Rendelet 14/A. § (1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék (2) bekezdésben foglaltak kivételével –mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.

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: Mőtv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános, a Mőtv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A 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. 22.) számú határozata

**Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. szám alatti, 35914/0/A/1 helyrajzi
számú, 25,24 m² alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérbeadásához Pospisil Levente egyéni vállalkozó (székhelye: 3136 Etes, Petőfi út 11.;
adószáma: 63463811-2-32; nyilvántartási száma: 6584506) részére határozatlan időre – 30
napos felmondási idő kikötésével – fizikai közérzetet javító szolgáltatás céljára az általa
ajánlott 17.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,
valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 64.770 Ft összegű) óvadék megfizetésének
és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérelő általi
elkészítésének kötelezettsége mellett.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. április 22.

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

Budapest, 2025. április 16.


Sátyl Balázs
alpolgármester

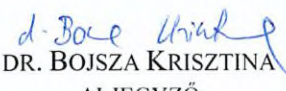
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL: 

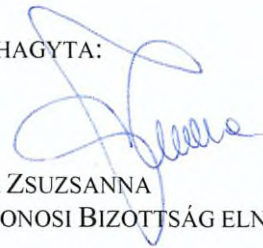
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Csobánc u. 8 Pi. RA/1
Helyrajzi szám:	35914/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.03.21
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	25.24
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:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCP



ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
iroda	1		
fürdőszoba	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó fa szerkezetű, megfelelő állapotú, kisebb felújítást igényel. A bejárati ajtót egy szintén megfelelő állapotú biztonsági rács védi. A bérleményben kettő beton lépcső biztosítja a lejutást. A padló műkővel burkolt, helyenként sérült de nem hiányos. Az oldalfalak alsó részén kis mértékben salétrom és helyenként vakolathiány látható. A felső részen illetve a mennyezeten hajszálrepedéseket látni. A fürdőszoba padlója járólappal burkolt, az oldalfalak kb. 2 méter magasan csempével burkoltak, mindkettő jó állapotú, nem törött és nem hiányos. A fürdőszobában a burkolt rész felett illetve a mennyezeten kisebb festék leválás és hajszálrepedések láthatóak. Víz és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó csapteleppel, 1 db zuhanytálca zuhany csapteleppel, 1 db komplett wc, 1 db 80l Hajdu villanybojler



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

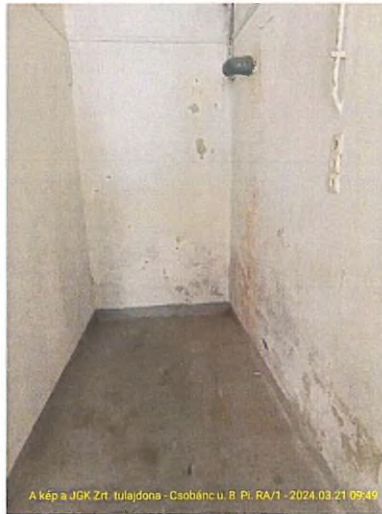
Nem történt egyéb átalakítás

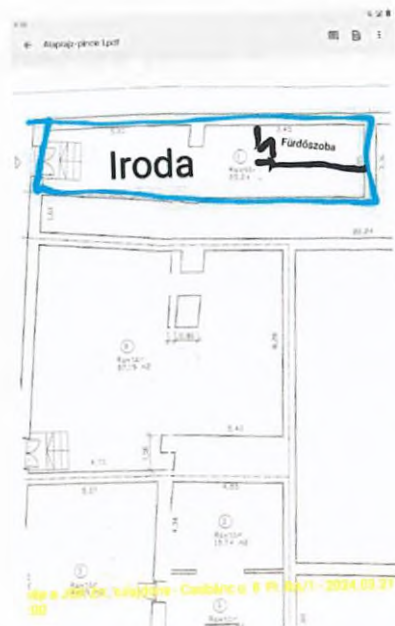
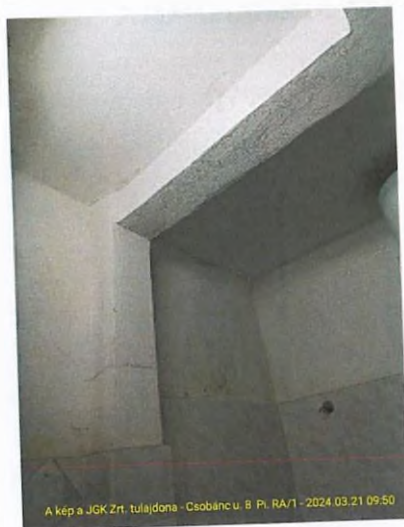
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901514926	2982	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	247452426	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9901514926) kapcsolatos megjegyzések: A kapualjban található.

Handwritten signature in blue ink.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

A bérelő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Szokola Krisztián



Komlós Krisztián Sándor

