

Érkezett: 2025 MÁJ 08.	Szám: 02/157-4/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita
	Előzmény: EA

UH1/1-52/2025

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

3.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. május 13.-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Múzeum utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester
Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet **nyilvános** ülésen **lehet** tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.
Melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv (2024. október 28.)

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, Múzeum utca 5. szám alatti, 36566/0/A/27 helyrajzi** számú, 43 m² alapterületű, udvari nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs).

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 25 db albetét található, amelyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.824, - Ft/hó. A helyiség 2017. március 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A bejárati ajtó és ablak fa szerkezetű. A helyiség padlója beton. A fal és a mennyezet vakolathiányos, salétromos. Fűtés, víz- és áramvételi lehetőség nincs a bérleményben.

ROMANO KHER BUDAPEST ROMA MŰVELŐDÉSI HÁZ (székhelye: 1077 Budapest, Király utca 67.; törzskönyvi azonosító: 773263; adószám: 15773269-1-42; képviseli: Rézműves Melina) 2025. április 4. napján kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére vonatkozóan határozatlan időre, raktározás céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 15.000 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
2	2.000	UDH	1	43	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	60.200, -Ft

Azért javasoljuk a számított bérleti díjtól eltérő összegben történő bérbeadást, mert 2017 óta a helyiségre érdeklődés nem volt, valószínűsíthető az elhelyezkedése miatt, illetve a helyiség semmilyen közművel nem rendelkezik.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Múzeum utca 5. szám alatti, 36566/0/A/27 helyrajzi számú, 43 m² alapterületű, udvari nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a ROMANO KHER BUDAPEST ROMA MŰVELŐDÉSI HÁZ (székhelye: 1077 Budapest, Király utca 67.; törzskönyvi azonosító: 773263; adószám: 15773269-1-42) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározási tevékenység céljára 30.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

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.

ÉRKEZETT

2025 MÁJ 08. 14:40



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 ruházza 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. § szerint:

„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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdés szerint

„(1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék [...] 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 Képviselő-testületi határozat 3. pontjában foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása:

„A 3.3. pont alapján a nemzeti vagyronról 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.(V.13.) számú határozata

**Budapest VIII. kerület, Múzeum utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Múzeum utca 5. szám alatti, 36566/0/A/27 helyrajzi számú, 43 m² alapterületű, udvari nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a ROMANO KHER BUDAPEST ROMA MŰVELŐDÉSI HÁZ (székhelye: 1077 Budapest, Király utca 67.; törzskönyvi azonosító: 773263; adószám: 15773269-1-42) részére **határozatlan időre** – 30 napos felmondási idő kikötésével – **raktározási tevékenység céljára 30.100,-Ft/hó + ÁFA bérleti díjon** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 114.681,- Ft) összegű óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. május 13.

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

Budapest, 2025. május 8.


Sáty Balázs
alpolgármester

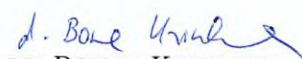
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

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

 3

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):	Múzeum u. 5 Fsz. GA
Helyrajzi szám:	36566/A/27
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.10.28
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	43.00
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:	Nincsenek
Funkció:	garázs
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
garázs	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A fa szerkezetű bejárati ajtó és nyílászárók cseréje ajánlott. A falakon a festés elkoszolódott, megkopott, repedezett. Helyenként vakolatleválás, vizesedés, penészfoltok láthatóak. A mennyezeten kiszáradt beázás. Elektromos áram és vízvételi lehetőség nincs a bérleményben.



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

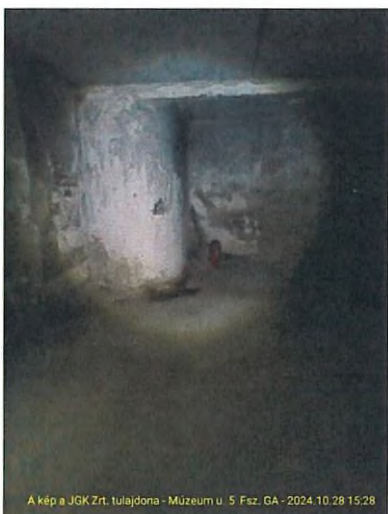
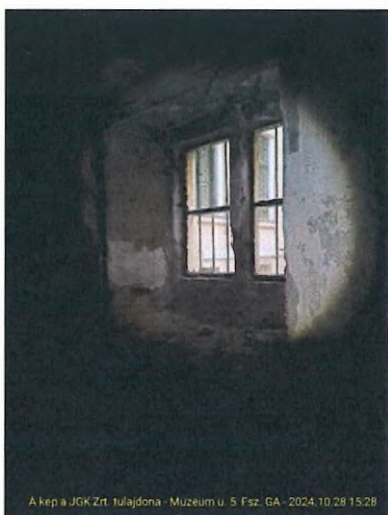
Nem történt egyéb átalakítás

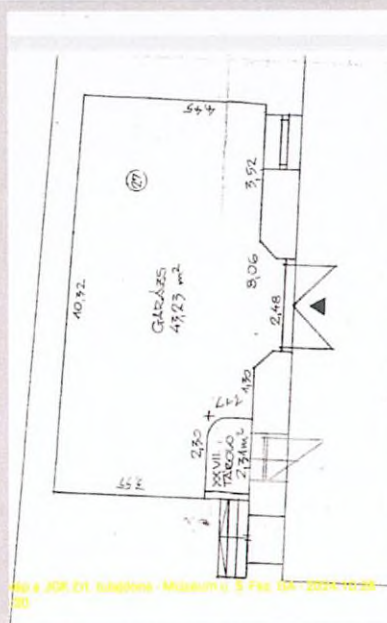
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





1 June 8

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

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

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mezei Szilveszter

Komlós Krisztián Sándor



