

Érkezett: 2025 OKT 08.	Szám: 02/67-7/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Dele
Előzmény:	

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

6.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú, közterületen lévő, 25 m² alapterületű helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

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

Melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú helyi közúton lévő, 25 m² alapterületű trafóház.** A felépítmény korábban transzformátorházként funkcionált. A helyiségben 8 db tárolórész található. Közműekkel nem rendelkezik.

Az értéktérkép szerint a helyiség 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:

Díjösszeg	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	1100	UCH	1,2	25	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	27.500

A **Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület** (székhelye: 1087 Budapest, Salgótarjáni utca 17. 1/7.; nyilvántartási száma: 01-02-0016886.; adószáma:18999280-1-42; képviseli: Kővári Éva) 2025. szeptember 15. napján kérelmet nyújtott be az ingatlan bérbevételére, raktározás céljára. Az Egyesület régóta szeretné használni ezt a régóta üresen álló építményt leginkább ingyenesen, de az egyeztetést követően a kérelmező 11.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú, helyi közút területén lévő, 25 m² alapterületű építmény bérbeadásához a Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára, 13.750 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 17.463 Ft összegű bérleti díjon.

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 Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16

1

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:

„(1) 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. § a) pontja szerint:

„a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyoni feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.”

A Rendelet 14. §-a 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) bekezdése alapján:

„(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.”

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján:

„(4) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.”

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata 3. pontjában foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása, a 3.3. alpont értelmében 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. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 46. § -a és a 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



2

HATÁROZATI JAVASLAT

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának**

... /2025. (X. 14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utcai közterületi helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca 38818/20 hrsz.-ú, helyi közút területén található 25 m² alapterületű helyiség bérbeadásához a Józsefvárosi MÁV-telepért Egyesület (székhelye: 1087 Budapest, Salgótarjáni utca 17. 1/7.; nyilvántartási száma: 01-02-0016886.; adószáma: 18999280-1-42; képviseli: Kövári Éva) részére **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével - **raktározás** céljára, **13.750 Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 17.463 Ft összegű bérleti díjon, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú közjegyző előtti kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

Budapest, 2025. október 8.

Sátly Balázs *S.K.*
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS *h*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *székely*

JOGI KONTROLL: *[signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

Dr. Töröcsik Edit Julianna
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Gutjahr Zsuzsanna
GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

[signature]

1. sz. melléklet

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2025. 03. 13. nap

Jelen vannak: Forkas Zoltán Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Gyereke Zoltán Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... Ingatlanhasználó
..... Ingatlanhasználó

Helyszín:

Budapest, VIII. kerület: Lokomotív utca, út, tér

.....szám.....fsz, em.....ajtószám. Lakás Helyiség Épület (volt trofódó)
JGK hivatalos helyisége

Tárgy: Helyiség alapterületének felmérése

Megjegyzés: A helyiség alapterülete: $5,688 \times 4,324 = 24,6 \text{ m}^2$

A helyiség belmagassága: 3,25 m.

A helyiségben található összesen 8 db tároló. A tárolók területe egyenként:
 $1,1 \times 1,05 = 1,155 \text{ m}^2$. A tárolók alatt akna helyezkedik el.

A jegyzőkönyv mellékletét képezi a helyszínen készült fotódokumentáció és az épületről készült alaprajz.

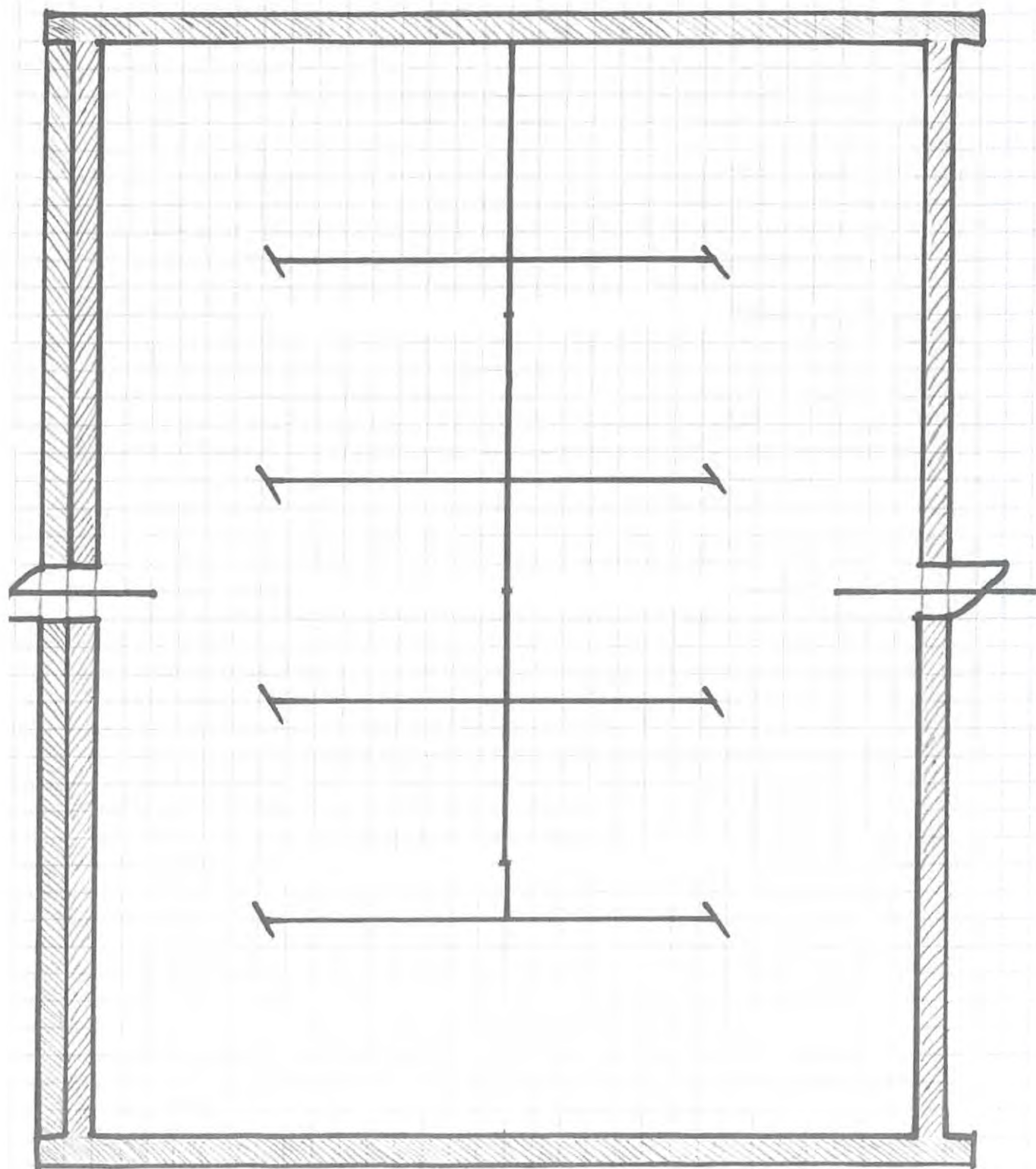
Kmf

Forkas Zoltán

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Ingatlanhasználó

1. sz. melléklet



1. 11.11.11



2025.03.13. 09:

1

2

Sinösszekelő.

3

4

9:



2025.03.13. 09:26



2000 9



2025.03.13. 09:27

Handwritten signature in blue ink.



11/11/11



2025.03.13. 09:29

Józsefi kábel oldal
Keleti 7. tréfr. 1. cella
3 x 150 mm²

2025.03.13. 09:30



Handwritten signature or mark

2025.03.13. 09:30



h m m e
15