

Érkezett: 2025 OKT 22.	Szám: 02/284-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Duc
Előzmény:	

411/1-116/2025

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

11.7

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 28.- i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló 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: Állapotfelvevési 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 Vajda Péter utca 7-13. szám alatti 38793/7/A/141 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 152 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdon, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 3 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó (vízórás) közösköltség összege 7.560,-Ft /hó.

A bejáratú ajtó előtt vasrács található, a falak vakolathiányosak néhol csempével burkoltak. Az eredetileg egy légtérű helyiség hátsó részében vizes helyiséget alakítottak ki.

A helyiséget legutóbb a HG-033 pályázatban (2025. őszi) került meghirdetésre, azonban ajánlat nem került benyújtásra.

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
3	1500	UDC	1,2	27	Kicsi	1,1	2	Felújítandó	0,7	40.500,-

Az értéktérkép szerint a helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, versenyeztetési eljárás nélkül bérbeadható, ezért a **DUNA-MOTO Bt.** (székhelye: 2094 Nagykovácsi, Tinódi u. 43/A ; adószáma: 24634485-2-13; cégjegyzék száma: 13-06-031023; képviselője: Décziné Tímár Andrea Brigitta) 2025. október 8. napján kérelmet nyújtott be a helyiség bérbevételére, **határozatlan** időre, **iroda** tevékenység céljára. A kérelmező **40.500 Ft/hó + ÁFA** bérleti díj ajánlatot tett.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti 38793/7/A/141 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a DUNA-MOTO Bt. (székhelye: 2094 Nagykovácsi, Tinódi u. 43/A.; adószáma: 24634485-2-13; cégjegyzék száma: 13-06-031023; képviselője: Décziné Tímár Andrea Brigitta) részére határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – irodai tevékenység céljára, az általa ajánlott összegen, azaz nettó 40.500,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 51.435,- Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

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 OKT 22.

1740

[Handwritten signature]

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.

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 bérbeadói 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) Bekölthető 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. §-a szerint:

„Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlo 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 bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdése szerint:

„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:

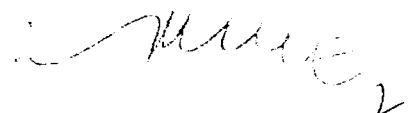
„(4) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlonek közjegyző előtt egyoldali kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okirathoz 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: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Möt. 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (X.28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti 38793/7/A/141 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű, udvari földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **DUNA-MOTO Bt.** (székhelye: 2094 Nagykovácsi, Tinódi u. 43/A.; adószáma: 24634485-2-13; cégjegyzék száma: 13-06-031023; képviselője: Décziné Tímár Andrea Brigitta) részére **határozatlan** időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – irodai tevékenység céljára, az általa ajánlott nettó **40.500,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó 51.435,- Ft összegű bérleti díjon + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 28.

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

Budapest, 2025. október 22.


Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS

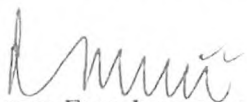
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL:

JOGI KONTROLL:

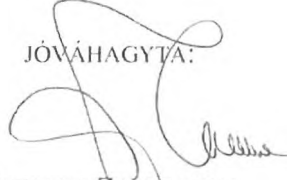
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba vételről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Vajda P. u. 7-13 Fsz. ÜZ/141
Helyrajzi szám:	38793/7/A/141
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az üresedés oka:	leadta
A bérlő / átadó neve:	JAHED REBAH ALI ev.
Dátum:	2025.03.31

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	27
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Üzlethelyiség	1		
Wc	1		
Mosogató helyiség	1		

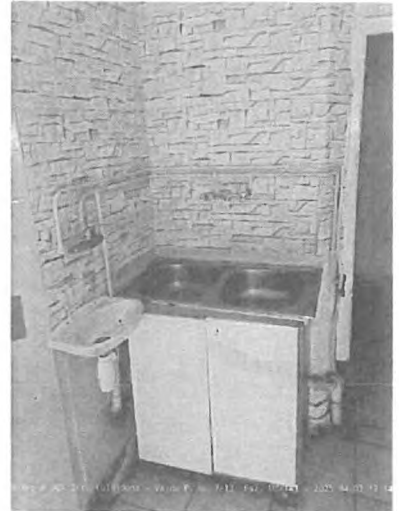
A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejáratú ajtó előtt vasrács található . A falak vakolathiányosak néhol salétromosak. A fal helyenként csempézett.

A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA	(db)	ÚJ/RÉGI	PÓTLÁST IGÉNYEL	KARBANTARTÁST IGÉNYEL	CSERÉJE SZÜKSÉGES	BÉRLŐT TERHELI
Wc		2	Régi				
Kézmosó csapteleppel		2	Régi				
Mosogató		2	Régi				
Villanybojler		1	Régi				

 5

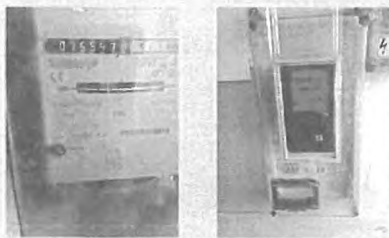
FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





Handwritten signature

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900441839	75547	
VÍZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	17503434	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	2382044353	46	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9900441839) kapcsolatos megjegyzések: A lépcsőházban található

Handwritten signature

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiséget kiürítve 3db kulccsal birtokba vettük. A használati eszközök működőképeseek . A nullás igazolást nem adta le.

A bérlő / átadó adatai:

Név: JAHED REBAH ALI ev.

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

Tudomásul veszem, hogy az ingatlan leadásáig a közüzemi díj, bérleti-, illetve használati díj fizetése, valamint a helyiségben felhalmozódott lomok kiürítési költségei engem terhelnek. Kijelentem, hogy a fentiekben részletezett díjakat jelen jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizetem.

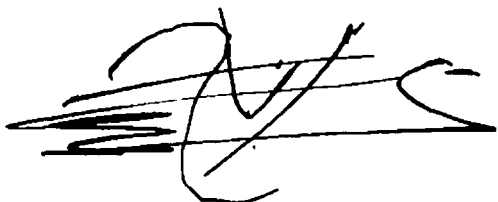
Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megszüntetni a szolgáltatókkal.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.



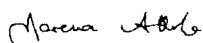
9

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 / átadó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa eljáró JGK Zrt. nevében:



Merena Attila



Boóz Károly

