

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. március 22-i
ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. földszint és Nagy Fuvaros u. 6. szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet: Állapotfelveletli jegyzőkönyv (Népszínház u. 33.)

2. sz. melléklet: Állapotfelveletli jegyzőkönyv (Nagyfuvaros u. 6. Fsz.)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33.** szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda, üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2016. augusztus 18. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.150,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 53 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség az épület Nagy Fuvaros utca felőli oldalán közvetlen utcai bejáratral rendelkezik. A padozat beton, kerámia burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, 1,5 méter magasságig csempézettek. Az ingatlan egészén fém tartószerkezetű galéria kiépített. A helyiségben – a földgáz kivételével – a közművek kiépítettek, víz-, és villanyórával felszerelt. Az ingatlan összességében közepes állapotban van.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Iroda műszaki véleménye szerint a helyiség teljes villamos-hálózata felülvizsgálandó, amelynek függvényében mérőóra-csere, és a hálózat szabványosítási munkái válhatnak szükségessé. A galéria statikai terhelhetőségi vizsgálat nélkül nem használható.

Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó (székhely: 1102 Budapest, Havas Ignác utca 2. fsz. 2.; nyilvántartási száma: 37980496; adószám: 66712578-1-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségekre, **műszaki bolt** tevékenység céljára. A kérelmező **60.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben tett bérleti díj ajánlatot. A kérelmező írásban nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy egyrészt a helyiségben a villamos-hálózat felülvizsgálatát, és a szükséges szerelési munkálatokat el fogja végeztetni, amely munkálatok költségeire vonatkozóan később bérbeszámítással kíván élni. Másrészt kéri, hogy a galéria ne kerüljön elbontásra, nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a helyiségben található galéria vonatkozásában – saját költségén – statikai terhelhetőségi szakvéleményt készített.

Vh

ÉRKEZETT

2023 MÁRC 16.

15-25

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT II, HVT V területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná, ugyanakkor a terület közeljövőben történő rehabilitációja miatt megfontolásra javasolja a helyiség ezen célra történő bérbeadását.

A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege pedig az alábbiak szerint alakulna:

Díjővezet	Alapdíj	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kat.	Méret kat. szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki áll. szorzó	Bérleti díj
3	1500	UCH	1,2	23	Kicsi	1,1	3	Átlagos	1	44.850 Ft

Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó a Nagyfuváros u. elején (a Népszínház utcához közel eső részén jelenleg is műszaki boltot üzemeltet, amit nem az Önkormányzattól bérel. Ezen üzlethelyiséget néhány héten belül el kell hagynia így a közelben szeretné azt újranyitni. Tart attól, hogy a fenti helyiség bérbéveletére vonatkozó kérelme nem kerül jóváhagyásra a kért célra, ezért elmondása szerint a Rév8 Zrt. munkatársának javaslatára egy másik helyiségre is bérbéveletet adott le.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nagyfuváros u. 6.** szám alatti, 35059/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 72 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2011. június 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, így jelenleg üres. A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 41.393,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség az épület Nagy Fuváros utca felőli oldalán közvetlen utcai bejáratral, kirakattal és ráccsal rendelkezik. A bérlemény rácsa nehezen mozdítható, cseréje szükséges. A faszerkezetű bejárati ajtó és belső nyílászárók karbantartást igényelnek. Az aljzat járólappal burkolt, de töredezett, hiányos javításra szorul. A kirakat üvege ép, betörve nincs. A felmenő falak tisztasági festést és kisebb vakolatpótlást igényelnek. Az eladótérben a fal fa burkolatot kapott, ami kisebb javítást igényel. A mennyezet állapota megfelelő, beázás nem látható. A raktár fali burkolata sérült, hiányos. A raktárhelyiségből gipszkarton fallal választották le a szociális helyiségeket, amin nincs ajtó és a gipszkarton sérült, javításra szorul. A helyiség raktár feletti része teljesen galériázott. A galéria szerkezete felülvizsgálatra szorul. A galéria fölött található falon nagy kiterjedésű beázás látható, ami miatt salétromos, és a vakolat is lejött. A bérleményből nyílik egy különálló pince, ami kb. 18 m² területű. A bérleményben vízvételi lehetőség ki van építve, de a fő elzárót nem találtuk, ezért tesztelni nem tudtunk. Az elektromos hálózat ki van építve, villanyóra van, de fogyasztó hiányában nem tudtunk megállapítani, hogy van-e áram a bérleményben. Az elektromos hálózat felülvizsgálatra szorul, mert vezetékek lógnak ki a falból.

Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó (székhely: 1102 Budapest, Havas Ignác utca 2. fsz. 2.; nyilvántartási száma: 37980496; adószám: 66712578-1-42) bérbéveletet nyújtott be a fenti helyiségre is (amennyiben nem járulna hozzá a bizottság a fent említett helyiség bérbéveletéhez) **műszaki bolt** tevékenység céljára. A kérelmező **50.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben tett bérleti díj ajánlatot.

Az értéktérkép szerint a tárgyi helyiség forgalmi értéke 25 M Ft feletti (így csak nyilvános pályázat útján hasznosítható) valamint jogilag is aggályos az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársainak tájékoztatása szerint, mivel a helyiséghez alapító okirat szerint tartozik egy pincerész, de a helyiség ezen pincészínti részéből az utcafronthoz közelebb eső rész már csak a társasház közös tulajdonában lévő pince felől közelíthető meg. A 35059/0/A/1 hrsz.-ú alatti helyiséggel együtt jelenleg ez a

területrész nem bérbeadható. Jelenleg folyamatban van a műszaki kivizsgálás, melynek lezárultát követően feltehetőleg felkérjük majd a Társasházat az eredeti állapot visszaállítására. Előzőek alapján a helyiség bérbeadására vonatkozóan semmilyen javaslatot nem teszünk, mivel az a helyiség pályázaton kívül történő bérbeadása tekintetében nem értelmezhető, illetve a bérbeadást megelőzően a probléma rendezése szükséges.

A fent leírtak alapján **javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Népszínház u. 33.** szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához, műszaki bolt** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – a megajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a galéria 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, valamint a galériának a statikai terhelhetőségi szakvélemény – saját költségen történő – elkészítésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelen előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem azon felül költségvetési többlet bevételt is eredményezne.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.15.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő 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 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,

- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, 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 díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

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 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (III. 22.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. földszint és Nagy Fuvaros u. 6. szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

I. verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. földszint szám alatti 35056/0/A/11 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó** (székhely: 1102 Budapest, Havas Ignác utca 2. fsz. 2.; nyilvántartási szám: 37980496; adószám: 66712578-1-42) **részére** – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – **műszaki bolt tevékenység céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**+ közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a galéria 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint a galériára vonatkozó statikai terhelhetőségi szakvélemény – saját költségen történő – elkészítésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében 2023. március 22., a 2. pont esetében 2023. május 31.

II. verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. földszint** szám alatti **35056/0/A/11** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó** (székhely: 1102 Budapest, Havas Ignác utca 2. fsz. 2.; nyilvántartási szám: 37980496; adószám: 66712578-1-42) **részére** határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **műszaki bolt tevékenység céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti döntésről szóló tájékoztatásnak a kérelmező részére történő megküldésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében 2023. március 22., a 2. pont esetében 2023. április 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. március 16.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVAHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Népszínház u. 33 Fsz. RA/3
Helyrajzi szám:	35056/A/11
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.03.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	23.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCH

Vh

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Üzlethelyiség	1		
Vizes helyiség	1		
Galériaszinten tároló	1		
Wc	1		
Tusoló	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó fából van, több helyen rongálódott, ezért cseréje javasolt. Az alsó szinten a padlózat járólap, több helyen sérült, ezért cserélendő, a galéria parkettázott, ami felújítandó. A falak jó állapotúak, kis helyen penész látható, de beázás, vizesedés nem tapasztalható. Az üzlethelyiség és a WC kb. 1,5 m magasságban csempézett, a csempe fölött fűrészporos tapéta van a falakon. A galéria teljes egészében tapétázott, amit kis részen szükséges javítani, de tisztasági festést követően használható a bérlemény, a falak nagyobb mértékű javítást nem igényelnek. A zuhanyzó mennyezetig csempézett, a csempék minden helyiségben jó állapotúak. A vizes helyiség és a tusoló műanyag harmonikaajtóval rendelkezik, mindkettő jó állapotú. Külön WC és tusoló helyiség lett kialakítva, a WC szellőző berendezéssel rendelkezik. A helyiség teljes egészében galériára lett kialakítva, amihez fából készült lépcső vezet fel, nem recseg, szemrevételezés alapján jó állapotúnak tűnik. A galérián az utcafrontra 1 db ablak nyílik. Fűtés nincs a bérleményben. Villanyórával ugyan rendelkezik a helyiség, de áramvételi lehetőség jelenleg nincs, vízvételi lehetőség viszont van, fogyasztókkal teszteltük. Az elektromos hálózat felülvizsgálata javasolt.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdókagyló csapteleppel, 1 db komplett WC (a tartály sérült), 1 db zuhanyzó csapteleppel, 1 db Duna term 50 l-es 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:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A helyiségben kb. 5-7 m³ lom található.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:23



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:25



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:25



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:25



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:26



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:26



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:26



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:26



kép a JGK Zrt. tulajdona - Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:26



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:26



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:27



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:27



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:27



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:27



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:27



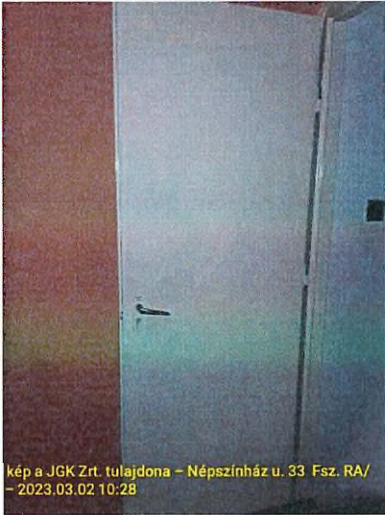
kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:28



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:28



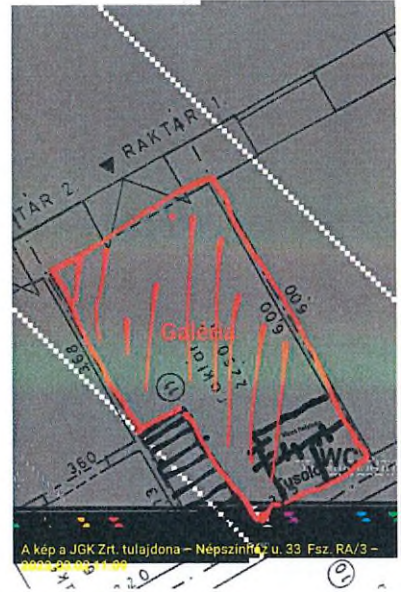
kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
- 2023.03.02 10:28



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
– 2023.03.02 10:28



kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/
– 2023.03.02 10:29



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Népszínház u. 33 Fsz. RA/3 –
2023.03.02 11:30

Vh

11

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901424474	21887	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	901773	195	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9901424474) kapcsolatos megjegyzések: Kikapcsolva

A vízórával (901773) kapcsolatos megjegyzések: A WC-ben található

Vh

12

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Tancsics Réka



Merena Attila

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Nagy Fuvaros u. 6 Fsz. ÜZ
Helyrajzi szám:	35059/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.02.28
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	72.00
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:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény rácsa nehezen mozdítható, cseréje szükséges. A faszervezetű bejárati ajtó és belső nyílászárók karbantartást igényelnek. Az aljzat járólappal burkolt, de töredezett, hiányos javításra szorul. A kirakat üvege ép, betörve nincs. A felmenő falak tisztasági festést és kisebb vakolatpótlást igényelnek. Az eladótérben a fal fa burkolatot kapott, ami kisebb javítást igényel. A mennyezet állapota megfelelő, beázás nem látható. A raktár fali burkolata sérült, hiányos. A raktárhelyiségből gipszkarton fallal választották le a szociális helyiségeket, amin nincs ajtó és a gipszkarton sérült, javításra szorul. A helyiség raktár feletti része teljesen galériázott. A galéria szerkezete felülvizsgálatra szorul. A galéria fölött található falon nagy kiterjedésű beázás látható, ami miatt salétromos, és a vakolat is lejött. A bérleményből nyílik egy különálló pince, ami kb. 18 m² területű, a pincében lefalazás történt amit az alaprajzon jelöltem. A bérleményben vízvételi lehetőség ki van építve, de a fő elzárót nem találtuk, ezért tesztelni nem tudtunk. Az elektromos hálózat ki van építve, villanyóra van, de fogyasztó hiányában nem tudtunk megállapítani, hogy van-e áram a bérleményben. Az elektromos hálózat felülvizsgálatra szorul, mert vezetékek lógnak ki a falból.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db 5l. villanybojler, 1db csap, 1db wc csésze,

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:

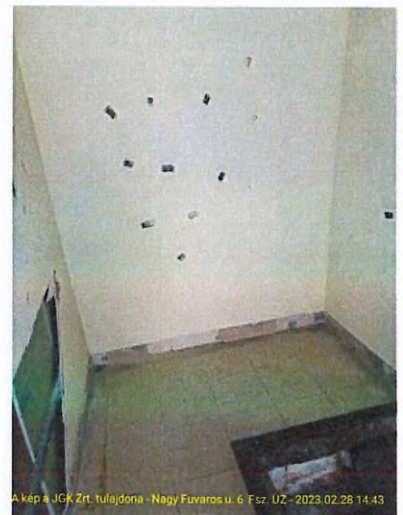
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben egy matrac található.

Vh

16

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







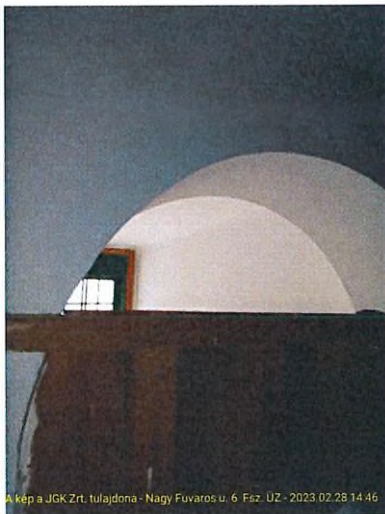
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 14:45



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 14:45



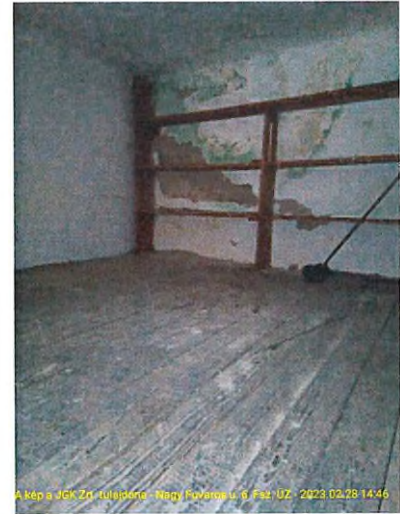
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 14:46



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 14:46



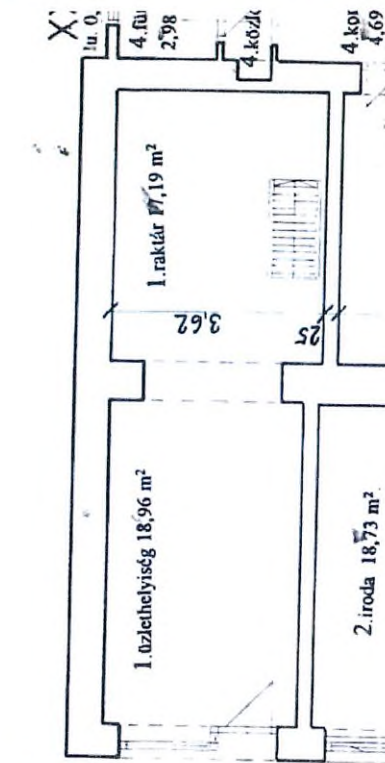
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 14:46



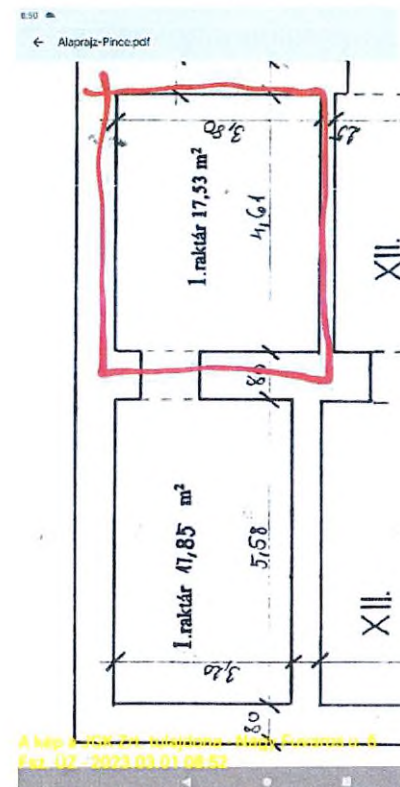
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 14:46



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 14:47



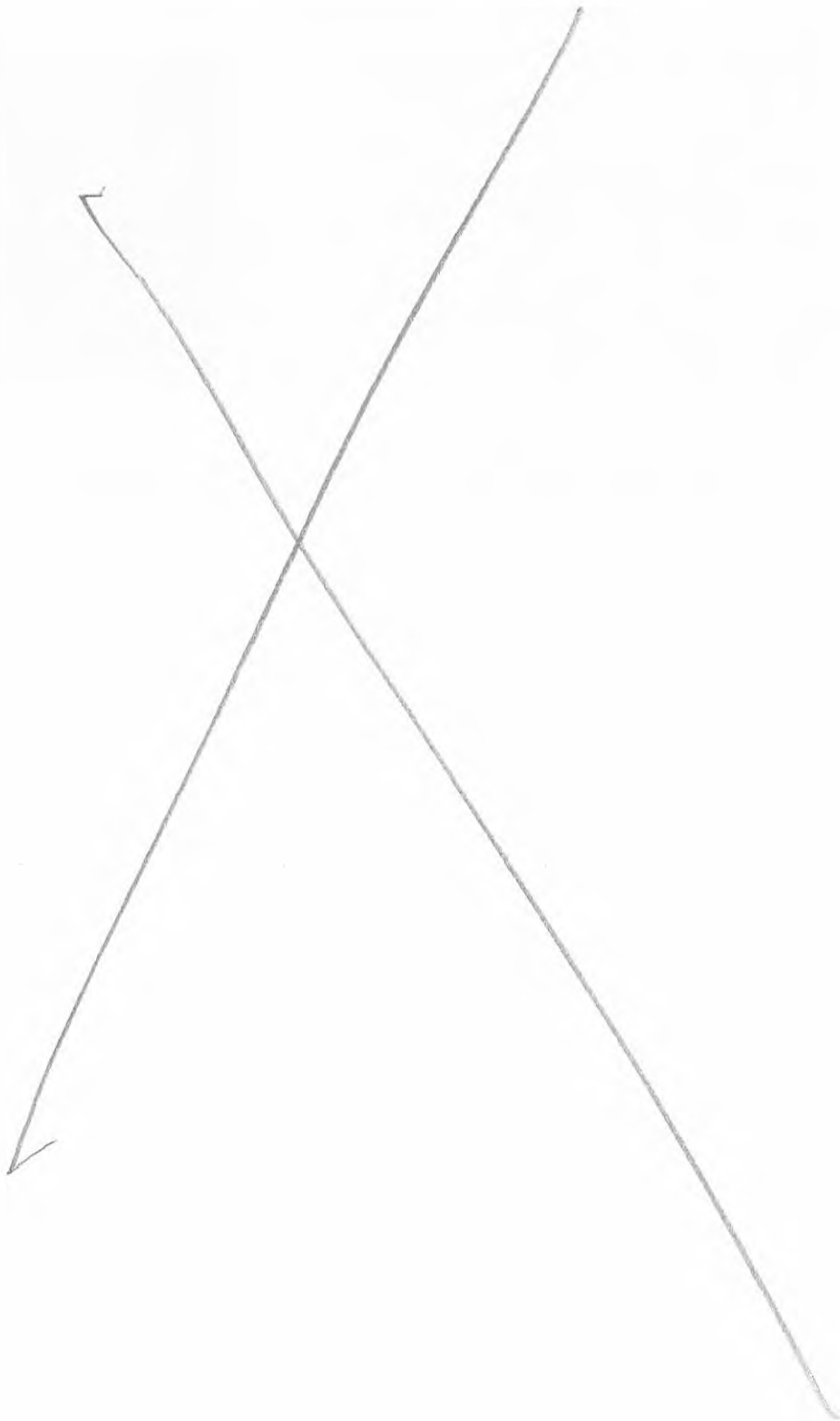
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.02.28 15:36



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 6. Faz. ÚZ - 2023.03.01 08:57


1

Vh 19



Vh

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901145840	11220	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcsok jók voltak.

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Bandor Beáta