

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. május 24-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és 35297/0/A/51 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntés 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. számú melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyvek  
2. számú melléklet: Korábban benyújtott üzlethasznosítási koncepció

**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 képezik a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és 35297/0/A/51** helyrajzi számú, 25+17 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejaratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepelnek.

A Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 helyrajzi számú bérleményben a nyílászárók faszerkezetűek, felújításra szorulnak, de megfelelően záródik. A helyiség bejaratán fémrács van, amely kulcs nélkül felhúzható. A bérlemény teljes területe járólappal burkolt. A falakon és a mennyezeten vizesedés jelei nem láthatóak, de tisztasági festésre szorulnak. Villanyóra nem található. Van egy vízvezeték csomópont a bérleményben, a vízvétel ezáltal megoldott, viszont felülvizsgálatra szükséges. Fűtés és elektromos áram nincs.

A Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 helyrajzi számú bérleménynek nincs ajtaja csak egy megfelelő állapotban lévő fa szerkezetű ablaka. A bérlemény aljzata járólappal bevont, nagyobb kopás, rongálás nem látszik rajta. A falak gipszkartonnal fedettek, jó állapotúak, de tisztasági festést igényelnek. Kb. 2 m<sup>2</sup> részen a gipszkartont lebontották, a hiányt pótolni kell. Az álmennyezeten beázás nem látszik. Vízvételi lehetőség, illetve elektromos áram nincs a bérleményben. A két albetét egybe van nyitva.

A helyiségek 2022. június 29. napján kerültek vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üresek. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a két albetétre összesen 10.676,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 51 db ingatlanrész található, amelyből 15 db önkormányzati tulajdonú (7 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 8 db lakás). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tulajdonos döntése alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Rév8 Zrt. közösen tett kísérletet a Csarnoknegyed pályázat során nem nyertes ajánlattevőknek a környéken fellelhető üres nem lakáscélú helyiségek közül megfelelőt találni a céljaik megvalósításához. A **Luminaxis Stúdió Kft.** (székhely: 1123 Budapest, Nagyenyed u. 13. 3. em. 1.; adószám: 26503486-2-43; cégjegyzék szám: 01-09-329062) – aki a korábbi Csarnok-negyed pályázatra érvényes ajánlatot nyújtott be, de nem lett nyertes pályázó – 2023. április 24. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **divat-formatervezés műhely, iroda, multifuncionális tér** céljára.

ÉRKEZETT

2023 MÁJ 17.

A kérelmező **50.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben tett bérleti díj ajánlatot és a helyiség fent részletezett állapotára tekintettel a későbbiekben bérbeszámítási kérelmet is szeretne előterjeszteni.

Az értéktérkép szerint a tárgyi helyiség forgalmi értéke 25 M Ft alatti.

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

Díjővezet	Alapdíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Bérleti díj
3	1500	UCH	1,2	25	Kicsi	1,1	4	1,2	<b>56.250,- Ft</b>
3	1500	UCH	1,2	17	Kicsi	1,1	4	1,2	<b>38.250,- Ft</b>

Tekintettel arra, hogy a helyiségek csak együtt bérbeadhatók és érdeklődés nem volt rá, ezért javasoljuk a számított bérleti díj helyett az ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, ugyanakkor a kért határozatlan idő helyett határozott időre (5 évre) oly módon, hogy a bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően a bérlő kérelmére, a tulajdonosi hatáskört gyakorló bizottság által meghosszabbítható.

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 nem esik HVT területre, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A fent leírtak alapján **javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9.** szám alatti, **35297/0/A/50 és 35297/0/A/51** helyrajzi számú, 25+17 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek **Luminaxis Stúdió Kft.** részére – **divat-formatervezés műhely, iroda, multifunkcionális tér** céljára – történő bérbeadásához **határozott időtartamra (5 évre) szólóan, 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, 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 bérbeadásához, bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét.

## 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 3.1.3.1. (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról), 3.1.3.13. (bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a szerződéskötési díj mérsékléséről vagy elengedéséről), 3.1.3.20. (a átalakításhoz, bővítéshez, korszerűsítéshez hozzájárulás megadásáról a bérlő által elvégzett használatra alkalmassá tételről szóló megállapodáshoz, továbbá helyiség bővítéséhez), 3.1.3.21. (az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról) és 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) alpontjaiban foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

Vh

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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) bekezdése 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 3. § (a) bekezdés alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A zárt ülés elrendelésének lehetősége Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontján alapul, a bizottság zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben több, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 2. pontja szerint minősülő személyes adat található, amelyből magánszemély vagyoni és szociális helyzetére lehet következtetni, ezért javasolt a jelen napirendi pont zárt ülés keretében történő tárgyalása. Amennyiben a Bizottság az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásáról dönt, úgy a személyes adatok nem említhetők.

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

#### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (V.24.) számú határozata

#### **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és 35297/0/A/51 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és 35297/0/A/51 helyrajzi számú, 25+17 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek Luminaxis Stúdió Kft. (székhely: 1123 Budapest, Nagyenyed u. 13. 3. em. 1.; adószám: 26503486-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-329062) részére – divat-formatervezés műhely, iroda, multifunkcionális tér céljára – történő bérbeadásához határozott időtartamra (5 évre) szólóan, 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.**

A bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően – a bérlő kérelmére – a tulajdonosi hatáskört gyakorló bizottság által meghosszabbítható.

2. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírását.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. május 24.; 2. pont esetében: 2023. július 31.

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. május 17.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*Fr. Andrea*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA  
JEJYZŐ *u*



JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*VH*

# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Mátyás tér 9 Fsz. ÜZ/6
<b>Helyrajzi szám:</b>	35297/A/50
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	
<b>Dátum:</b>	2023.03.16
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	25.00
<b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>	Nem besorolható
<b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>	nem besorolt
<b>Egész szobák száma (összesen):</b>	Nincs egész szoba
<b>Félszobák száma (összesen):</b>	Nincs félszoba
<b>Fűtés módja:</b>	nincs fűtés
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	jó
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Nincsenek
<b>Funkció:</b>	egyéb üzlet
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
helyiség	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A nyílászárók faszerkezetűek, felújításra szorulnak, de megfelelően záródik. A helyiség bejaratán fémrács van, amely kulcs nélkül felhúzható. A bérlemény teljes területe jarólappal burkolt. A falakon és a mennyezeten vizesedés jelei nem láthatóak, de tisztasági festésre szorulnak. Villanyóra nem található. Van egy vízvezeték csomópont a bérleményben, a vízvétel ezáltal megoldott, viszont felülvizsgálata szükséges. Az 50 és az 51-es albetét egybe van nyitva. Fűtés és elektromos áram nincs.

Vh

6

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b>	Nem

**Nem történt komfortosítás**

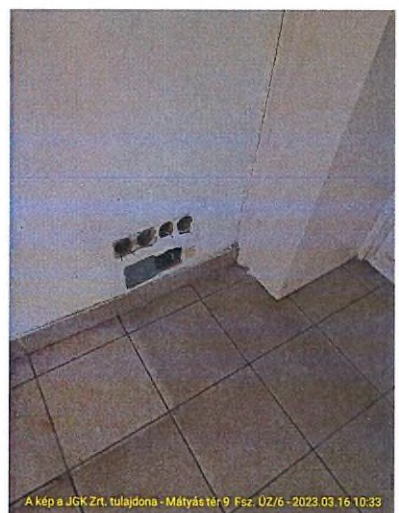
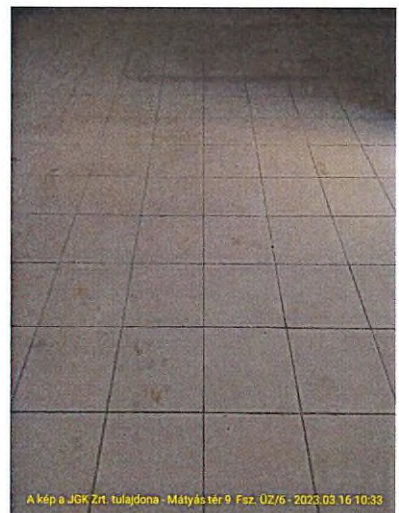
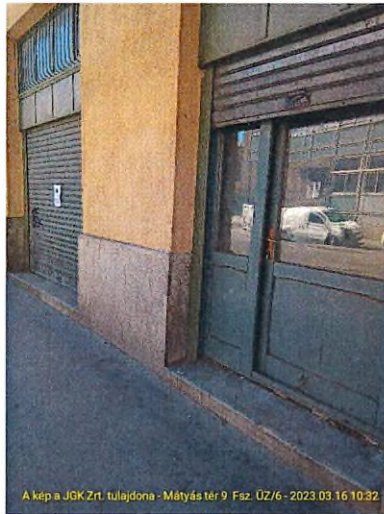
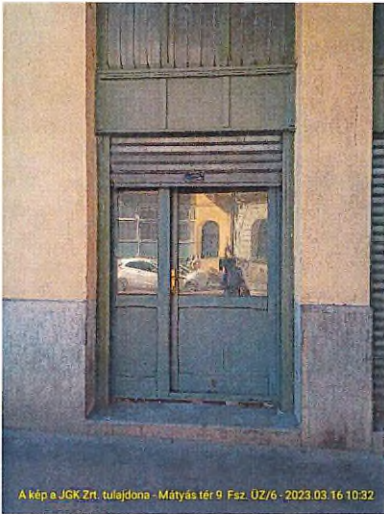
**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

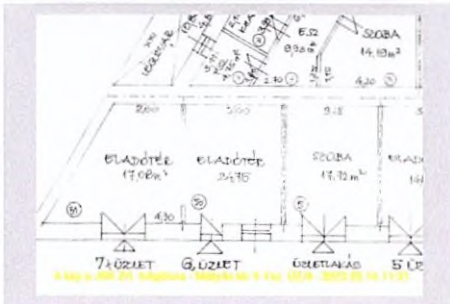
**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

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


# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	16654980	0	 A photograph of a water meter mounted on a wall. The meter is circular with a white face and a red needle. The text on the meter includes 'VÍZMÉRŐ' and '16654980'. A small yellow sticker at the bottom of the photo contains the text 'A képe: 02K-74: Budapesti Vízművek Rt. 102/6 - 2023.03.16. 10:34'.
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

VH

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A kiadott 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.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Bandor Beáta

# 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):	Mátyás tér 9 Fsz. ÜZ/7
Helyrajzi szám:	35297/A/51
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2023.03.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	17.00
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:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Nincsenek
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
terem	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény össze lett nyitva a szomszédos (üz/6) 50-es albetéttel. A bérleménynek nincs ajtaja csak egy megfelelő állapotban lévő fa szerkezetű ablaka. A bérlemény aljzata járólappal bevont, nagyobb kopás, rongálás nem látszik rajta. A falak gipszkartonnal fedettek, jó állapotúak de tisztasági festést igényelnek. Kb. 2m<sup>2</sup> részen a gipszkartont lebontották, a hiányt pótolni kell. Az álmennyezeten beázás nem látszik. Vízvételi lehetőség illetve elektromos áram 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**

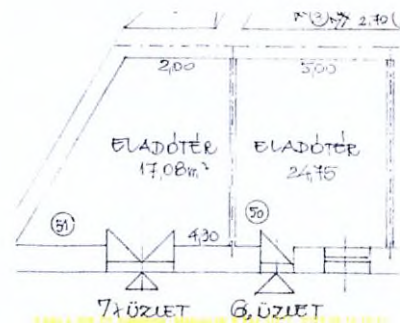
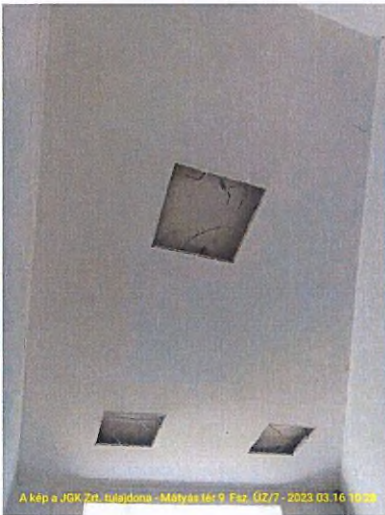
**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** Lom nem található a bérleményben.

# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

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

Vh

16



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

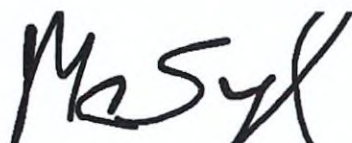
**Egyéb megjegyzések:** Nincs bejárati ajtaja a bérleménynek. Az 51-es albérleten keresztül lehet megközelíteni.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	Nincs
<b>Értesítési címe:</b>	Nincs
<b>E-mail címe:</b>	Nincs
<b>Telefonszáma:</b>	Nincs

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Mosonyi Adrienn

## 4. számú melléklet

a 1084. BP., Fecske utca 34. szám alatti, 35002/A/20 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

## ÜZLETHASZNOSÍTÁSI KONCEPCIÓ

Alulírott **Luminaxis Stúdió Kft.** a Budapest VIII. **1084. Fecske utca 34.** szám alatti, **35002/A/20** helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt pályázatra az alábbi üzlethasznosítási koncepcióval pályázom:

**Nyitás várható időpontja a szerződéskötéstől számított hány hónapon belül? - 6 hónap**

A Luminaxis Stúdió egy kis cég, mely főleg lakásfelújításokkal, belsőépítészettel, tervezéssel és kivitelezéssel egyaránt foglalkozik. Mivel a tagjai a kreatív szférából jönnek (grafikus, képzőművész, szövegíró), a tevékenységünk ennél szerteágazóbb (díszlettervezés, formatervezés, részvételi és kísérleti projektek, projektmanagement). Jelenlegi VIII. kerületi irodánk (a *Vasas székházban*) már nem szolgálja ki igényeinket. Létre szeretnénk hozni egy olyan helyszínt, ahol napi szintű irodai munka, és ezzel párhuzamosan kreatív műhelymunka is folyhat, úgy, hogy ezek a tevékenységek nem zavarják egymást. A Fecske utcai tér erre alkalmas lehet, főleg ablakkiosztása miatt: úgy lehet tagolni a teret, hogy ezek a tevékenységek elférnek egymás mellett. Mivel a tér eredetileg is műhely funkciót töltött be, ezek a fajta munkazajok nem fogják zavarni a lakókat. Nem egy termelésközpontú helyet kell elképzelni, ahol naphosszat működnek a gépek, hanem inkább egy kísérletező, prototípusokat létrehozó munkaállomást, ahol párhuzamosan folyik a szellemi és a kézzel végzett munka. A napi irodahasználat fontos része a jelenlétnek, ahol mindig fogadni tudjuk az érdeklődőket. Ezért is a műhelyben és a környezetünkben állandó tisztaságot szeretnénk tartani.

A családjával a kerületben lakó Ügyvezető fontosnak tartja egy olyan befogadó tér létrehozását, mely események idejére megnyitja kapuit, és a helyiekkel együttműködve hoz létre valamit: itt tárgykészítő workshopotól kezdve, prezentációkon át, nagyobb lélegzetű projektekig minden belefér. Nyitottak vagyunk a különböző intézményekkel való együttműködésre is, figyeljük a kerületi pályázatokat és lehetőségeket az interakcióra.

Hosszú távban gondolkodunk, a helyszín felújításába be szeretnénk fektetni, hogy egy európai szintű környezetben tudjunk dolgozni, és látogatókat fogadni (lásd a csatolt felújítási tervet). Ez az Önkormányzatnak is nagyon megéri, mert egy most használhatatlan ingatlanból egy olyan helyet varázsolunk, melynek a karbantartására sem kell legalább 15 évig költeni. Ez a mi igazi befektetésünk, mely többmilliósi tétel. Ennek fejébe biztossítást szeretnénk kapni afelől hogy a teret a szerződésben leírtak szerint hosszútávon használhassuk.

Azon túl, hogy a kerületben lakunk, és számos aktuális projektünk is itt zajlik "a Nyolcban", az szeretjü benne, hogy egy állandóan formálódó, fejlődő városrésztől van szó, mely nagyon színes és változatos. Ebben a pezsgésben szeretnénk aktívan részt venni, hogy jelenlétünk ne csak számunkra, hanem a környezetünk számára is előnyökkel járjon.

A 4-5 éves távlatot nézve ha a cégünk megerősödik, és tovább fejlődik, a Fecske utcai bérlemény egy kreatív műhelyként mindenképpen megmarad, és az iroda rész fog majd elköltözni. Ha az irodahelyiség felszabadul, be lehet telepíteni pormentes tevékenységeket, és speciális gépeket (3D nyomtató), ezzel is bővítve a produktív lehetőségeket.

Budapest, 2022 november 29.

Szabó Péter Levente, ügyvezető - Luminaxis Stúdió Kft.  
ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírása



Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat

Budapest  
Baross u. 63-67.  
1082

Kárszám: [REDACTED]  
Káridőpont: 2023.01.25  
Ügyintéző: Kaszab Máté  
Telefon: 06-1-458-4200  
E-mail: vagyonkar@signal.hu  
Cím: SIGNAL IDUNA Biztosító Zrt., Gépjármű  
és Vagyon Kárrendezési Főosztály  
1519 Budapest, Pf. 260

Tárgy: kárrendezési javaslat  
felelősségi ügyben

Tisztelt Önkormányzat!

Hivatkozással a Társaságunkhoz 2023.01.29 napján, az 000532646452 számú szerződéshez kapcsolódóan érkezett, [REDACTED] kárszámon nyilvántartott felelősségbiztosítási kárbejelentésre (1084 Budapest, Fecske u. [REDACTED] házban, az [REDACTED] lakásnak ereszcatorna dugulása miatt okozott belső fal ázás kár; Károsult: [REDACTED]. Társaságunk nevében az alábbiakról tájékoztatjuk Önöket.

Társaságunk a bejelentett kárigényt helyszíni szemlével is megvizsgálta. A rendelkezésünkre álló adatok alapján a kárigény jogalapja tisztázottnak tekinthető, az okozott kárt **kifizetésre javasoljuk a következők szerint.**

Összegszerűség:


- Megállapított épületkár: szakértői kalkuláció szerint összesen 115.000,- Ft.
- **Önkormányzat önrésze: 10% azaz 11.500,- Ft.**
- Társaságunk részéről a szolgáltatási összeg: 103.500,- Ft.


A kárfelvételi jegyzőkönyvet mellékelten küldjük.

Várjuk döntésüket.

Budapest, 2023.02.03.

Tisztelettel:

  
Kaszab Máté  
Vagyon kárrendezési munkatárs


  
Demjén Ildikó  
Vagyon kárrendezési munkatárs

SIGNAL IDUNA Biztosító Zrt.

Igazgatóság: Csata Dénes, Sisák Ilona, Daniel Kempchen  
Felügyelőbizottság elnöke: Dr. Stefan Kutz

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-042150  
Adószám: 10826704-2-44  
KSH szám: 10826704-6511-114-01

1123 Budapest, Alkotás utca 50.  
Levelezési cím: 1519 Budapest, Pf. 260.  
Telefon: 06 1 458 4200  
Fax: 06 1 458 4260  
info@signal.hu  
www.signal.hu

 19

SIGNAL IDUNA BIZTOSÍTÓ 

Kárszám: XXXXXXXXXX

**KÁRFELVÉTELI JEGYZŐKÖNYV**

Készült: 2023.02.05 09:52:09 Kötvénytám:

Biztosított részéről: XXXXXXXXXX Minőségben:

Károsult részéről: XXXXXXXXXX Minőségben:

Biztosító részéről: Cseh Zoltán E-mail: cseh.zoltan@signal.com XXXXXXXXXX

Korábbi kárak:

Ideje: Károka: Kifizetett összeg:

Ügyfél e-mail cím:

Ideje: 2023.01.25 Helye: 1084 Budapest XXXXXXXXXX Birt. Típusa: XXXXXXXXXX Vállalkozó:

Az ügyfél hozzájárul a kárigény rendezéséhez szükséges helyszíni fényképfelvétel készítéséhez, valamint az adataikat mondja el. Az Országgyűlés feljogosította a károkozó vállalkozást a károsított tulajdonos és a károsított tulajdonos feladatait elvégezni.

**Kárszakértő megállapításai:**  
 Vákoltságok 2 m<sup>2</sup> = 20 000,-  
 Festés 40 m<sup>2</sup> = 80 000,-  
 Takarítás és felújítás = 10 000,-  
 Kiszállítás = 5 000,-  
 Összesen = 115 000,-

A kárigény érdemi lezárásához a **kárszám feltüntetésével** az alábbi Biztosító által kért iratok, adatok stb. szükségesek:

Egyéb iratok: Beküldési határidő:

Afa visszatérítésre jogosult: Utalás: 11773322-00747026-1 Buda, Barbola

**Nyilatkozat:**

- Tudomásom szerint, hogy a Biztosító a kárigény felülvizsgálata érdekében megkapta a kárszakértő által javasolt jogalapú, a károsított kártérítési összeg megadulását.
- Kijelentem, hogy jelen kérelemmel kapcsolatos minden szükséges dokumentációt megkaptam, és a Biztosító a jelen kérelemmel kapcsolatban, vagy összefüggő kérdéseim esetén készen áll a további információk nyújtására.
- Kijelentem, hogy a Biztosító a jelen kárigény rendezése során minden szükséges és közzé tett adatot megkapta a szükséges jogalapú, a károsított kártérítési összeg megadulását.
- Kijelentem, hogy a Biztosító a jelen kárigény rendezése során minden szükséges és közzé tett adatot megkapta a szükséges jogalapú, a károsított kártérítési összeg megadulását.

Kártérítési összegek		
Épület	115000	Ft
Ingóság	0	Ft
Egyéb	0	Ft
Önrész	0	Ft
<b>Összesen</b>	<b>115000</b>	<b>Ft</b>

Alulírott elfogadom a kártérítési összeget és tudomásul veszem, hogy a kárszakértő által megállapított jogalap, valamint a javasolt kártérítési összeg a szakmai felülvizsgálat során módosulhat, de ebben az esetben írásbeli tájékoztatást kérek.

A biztosított / károsult megjegyzése:

Szerződő, biztosított ill. megbizottja	Károsult részéről	Biztosító részéről
--	-------------------	--------------------

Vrh

20

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat

Budapest  
Baross u. 63-67.  
1082

Kárszám: [REDACTED]  
Káridőpont: 2023.01.25  
Ügyintéző: Kaszab Máté  
Telefon: 06-1-458-4200  
E-mail: vagyonkar@signal.hu  
Cím: SIGNAL IDUNA Biztosító Zrt., Gépjármű  
és Vagyon Kárrendezési Főosztály  
1519 Budapest, Pf. 260

Tárgy: kárrendezési javaslat  
felelősségi ügyben

Tisztelt Önkormányzat!

Hivatkozással a Társaságunkhoz 2023.01.29 napján, az [REDACTED] számú szerződéshez kapcsolódóan érkezett, [REDACTED] kárszámon nyilvántartott felelősségbiztosítási kárbejelentésre (1084 Budapest, [REDACTED] lakásnak ereszcsonna dugulása miatt okozott belső fal ázás kár; Károsult: [REDACTED]). Társaságunk nevében az alábbiakról tájékoztatjuk Önöket.

Társaságunk a bejelentett kárigényt helyszíni szemlével is megvizsgálta. A rendelkezésünkre álló adatok alapján a kárigény jogalapja tisztázottnak tekinthető, az okozott kárt **kifizetésre javasoljuk a következők szerint.**

Összegszerűség:


- Megállapított épületkár: szakértői kalkuláció szerint összesen 272.000,- Ft.
- **Önkormányzat önrésze: 10% azaz 27.200,- Ft.**
- Társaságunk részéről a szolgáltatási összeg: 244.800,- Ft.


A kárfelvételi jegyzőkönyvet mellékelten küldjük.

Várjuk döntésüket.

Budapest, 2023.02.08.

Tisztelettel:

  
Kaszab Máté  
Vagyon kárrendezési munkatárs

  
Demjén Ildikó  
Vagyon kárrendezési munkatárs

SIGNAL IDUNA Biztosító Zrt.

Igazgatóság: Csata Dénes, Sisák Ilona, Daniel Kempchen  
Felügyelőbizottság elnöke: Dr. Stefan Kutz

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042159  
Adószám: 10828704-2-44  
KSH szám: 10828704-6511-114-01

1123 Budapest, Alkotás utca 50.  
Levél cím: 1519 Budapest, Pf. 260  
Telefon: 06 1 458 4200  
Fax: 06 1 458 4260  
info@signal.hu  
www.signal.hu



SIGNAL IDUNA BIZTOSÍTÓ 

Kárszám: XXXXXXXXXX

**KÁRFELVÉTELI JEGYZŐKÖNYV**

Készült: 2023.02.09. 10:40:13		Kérvényszám:
Biztosított részéről: Józsefvárosi Önkormányzat	Minőségben:	
Károsult részéről: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	Minőségben:	
Biztosító részéről: Csén Zoltán	E-mail: csehzoika@signal.com	Telef: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
Korábbi károk:		
Idője:	Kár oka:	Kifizetett összeg:
Ügyfél e-mail címe:		
Idője: 2023.01.25	Helye: 1064 Budapest <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	Bizt. Típusa: Vételközli
Az ügyfél hozzájárul a károgy rendezéséhez szükséges helyszíni fényképfelvétel készítéséhez, valamint az alábbiakat mondja el: Az Önkormányzat tulajdonát an álló épületen lévő ereszcsontra dugulása miatt keletkezett károsult lakás. Károsodott a festés és a parketta		
<p>Kárszakértő megállapításai</p> <p>Festés 41 m<sup>2</sup> = 62 000,-</p> <p>Parketta 17 m<sup>2</sup> = 170 000,-</p> <p>Tekintés és fényképezés = 10 000,-</p> <p>Kiszállítás: 2 x = 10 000,-</p> <p>Összesen = 272 000,-</p>		
A károgy érdemi lezárásához a kárszám feltüntetésével az alábbi Biztosító által kért iratok, adatok, stb. szükségesek:		
Egyéb iratok:		Beküldési határidő:
Afa visszatérítésre jogosult:	Utalás: 10101425-09072100-01005003-V	<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
Nyilatkozat:		
<p>1. Tudomásul veszem, hogy a Biztosító a károgy felülvizsgálja, ennek eredményeképpen a kárszakértő által javasolt jogalap ill. a számlított kártérítési összeg módosulhat.</p> <p>2. Nyilvánítom, hogy jelen károgyeménnyel kapcsolatban más biztosító társasággal szolgó kapcsolatát nem veszem vagy veszem igénybe.</p> <p>3. Alsórendszert érintő és a fejezett hozzájárulásonként adom át, hogy a Biztosító a jelen károgyemény kapcsán azonos vagy hasonló jogi közhatalmi eljárást kezeli más a biztosító társaságnál, vagy a károgyben eljáró bármely hatóságnál az esetleges előzmény, és a jelen károgyeménnyel kapcsolatban felmerült iratokban tetszőleg más adatot kéremesen.</p> <p>4. Hozzájárulok ahhoz, hogy a Biztosító a jelen károgy rendezése során személyes és különleges adatokat közöljék a szolgó iratok igényelése érdekében, azokat a vele szerződéses kapcsolatban álló a 2014. évi LXIII/VI. törvény (E.) és a 2011. évi CXII. törvény (az információs önnyelvezési jogról és az információszabadságról) előírásaitól EID PAR KFT. illetve más gazdálkodó vagy hivatalos szervnek, személynek átadja.</p>		
Kártérítési összegek:		
Épület:	272000	Fi
Ingóság:	0	Fi
Egyéb:	0	Fi
Önrész:	0	Fi
Összesen:	272000	Fi
A fenti elfogadom a kártérítési összeget és tudomásul veszem, hogy a kárszakértő által megállapított jogalap, valamint a javasolt kártérítési összeg a szakmai felülvizsgálat során módosulhat, de ebben az esetben írásbeli tájékoztatást kérek.		
A biztosított / károsult megjegyzése:		
Szerző: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	Károsult részéről:	Biztosító részéről:

SIGNAL IDUNA Biztosító Zrt.

Igazgató: Csata Dénes, Sisák Ilona, Daniel Kempchen  
 Felügyelőbiztoság elnöke: Dr. Stefan Kutz

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-042150  
 Adószám: 10926704-2-44  
 KSH szám: 10926704-6511-114-01

1123 Budapest, Alkotás utca 50.  
 Levélcím: 1519 Budapest, Pf. 260.  
 Telefon: 06 1 458 4200  
 Fax: 06 1 458 4260  
 info@signal.hu  
 www.signal.hu

*VK*

**Török Lászlóné**  
részére

Real Coop Biztosítási Bróker Kft.  
Budapest 1074  
Dohány utca 20.  
gabi@realcoopbroker.hu  
Telefon: 413-6440; +36303600185  
Telefax: 413-6439

**ADATLAP VAGYONKÁROK KÁRBEJELENTÉSÉHEZ**

Káresemény helye: Bp. VIII. ker. [REDACTED] lakások  
Káresemény ideje: 2023. január 25.

Káresemény rövid leírása, károsodott vagyontárgy(ak) megnevezése: tárgyi lakások tűzfal felőli oldalfalán beázás keletkezett a [REDACTED] önkormányzati tulajdonú lakóépület esőcsatornájának dugulása következtében

Tulajdonos: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Károsult: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Biztosítottra vonatkozó adatok:**

Intézmény neve: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Címe: 1082 Bp. Baross u. 63-67.  
Számlaszáma: 11784009-15508009

A kár ügyintézésben résztvevő személy: Plech Ágnes műszaki referens (tel: [REDACTED])

Kérem a kár mielőbbi kifizetését a  
kötvényszámon nyilvántartott szerződése szerint.

Dátum: 2023. 01. 26.

Vh