

016/2-32/2023

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

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. július 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti 2 db nem lakás célú helyiség bérleti szerződésének bérletársi jogviszony létesítése miatti módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkezési dátum: 2023. JÚL 06.	Szám: 02/152-4/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deák	Előzmény: EA.

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv (bal UCH 50 m²)
2. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv (jobb UCH 60 m²)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti 35082 hrsz-ú lakóépületben található, (bejárattól balra eső) 50 m² alapterületű, és a (bejárattól jobbra eső) 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepelnek.**

A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban az Önkormányzat tulajdonát képezi, amelyben összesen 31 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bejárattól balra eső, 50 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 94/2021. (VII. 14.) számú határozatában döntött az ingatlan – üres helyiségként – határozatlan időre történő bérbeadásáról konyha (szeszmentes vendéglátás) céljára.

A bejárattól jobbra eső, 60 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan az Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága a 401/2009. (III. 17.) számú határozatában döntött az ingatlan – üres helyiségként – történő bérbeadásáról határozott időre (2013. december 31 napjáig), a SAMIR-Kamel Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-912851, adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) részére történő bérbeadásáról. A bérleti jogviszony meghosszabbításra került, a jelenleg hatályos bérleti szerződés alapján a jogviszony 2024. december 31. napjáig tart. Bérelő a helyiséget üzlet, kifőzde céljára használja.

A bérelő által fizetendő bérleti díjak az alábbiak:

- (bejárattól balra eső) 50 m² alapterületű helyiségre 116.428,- Ft/hó + ÁFA
- (bejárattól jobbra eső) 60 m² alapterületű helyiségre 124.310,- Ft/hó + ÁFA

A (bejárattól balra eső) 50 m² alapterületű bérleményt a Nagy Fuvaros utcából egy fémszerkezetű közepes állapotú ajtón keresztül lehet megközelíteni. A padlózat stabil, megfelelő. A falak és a mennyezet, közepes állapotúak, vizesedés jelei nem láthatóak. A fűtést 2 darab parapetes

ÉRKEZETT

2023 JÚL 06.

08/10

Vh

gázkonvektor biztosítja. Elektromos áram, és vízvételi lehetőség van a bérleményben, ahol hiteles vízóra található. Az üzemeltetési költség összege 12.892,- Ft/hó.

A (bejárattól jobbra eső) 60 m² alapterületű bérlemény a Nagy Fuvaros utcából közelíthető meg, egy közepes állapotú fa ajtón keresztül. A bérleménybe bevezető lépcső stabil. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten egy kiszáradt beázási nyom látható. A helyiség fűtését kettő légkondicionáló biztosítja. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben, ahol hiteles vízóra található. Az üzemeltetési költség összege 15.470 Ft/hó.

A tárgyi helyiségekre Hanna Samir Kamel 2023. június 12. napján bérleti szerződés módosítás érdekében kérelmet nyújtott be, amelyben a SAMIR-Kamel Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-912851, adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) és a SAMIR Family Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-417044, adószám: 32303144-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) tekintetében bérlőtársi jogviszony létesítéséhez kéri a bérbeadó hozzájárulását. Egyúttal kérte a bérleti jogviszony határozatlan időre történő módosítását is.

A kérésnek kizárólag technikai oka van, amely szerint a későbbiekben majd szeretné a vendéglátást és a különböző karitatív tevékenységeket különválasztani, így bérleti díj ajánlatként a jelenlegi (bejárattól balra eső) 50 m² alapterületű helyiségre 116.428,- Ft/hó + ÁFA, míg a (bejárattól jobbra eső) 60 m² alapterületű helyiségre 124.310,- Ft/hó + ÁFA) bérleti díj összegét jelölte meg.

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

Díjövzet	Alapdíj Ft/hó	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó bérleti díj Ft/hó
2	2.000	UCH	1,2	50	közepes	1	3	átlagos	1	120.000
2	2.000	UCH	1,2	60	közepes	1	3	átlagos	1	144.000
összesen:										264.000

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros u. 26.** szám alatti 35082 hrsz-ú, (bejárattól balra eső) 50 m² alapterületű és a (bejárattól jobbra eső) 60 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a **SAMIR-Kamel Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-912851, adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) és a **SAMIR Family Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-417044, adószám: 32303144-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) részére a korábbi tevékenységekre, a számított **bérleti díjakon**, valamint közüzemi és költségszolgáltatási díjak összesen 3 havi óvadék (óvadékfeltöltés) megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével, valamint a 60 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a bérleti szerződés időtartamának határozatlan időre történő módosításához.

Azért javasoljuk a bérlőtársi jogviszony létesítését, mert a helyiség hasznosítása folyamatos, a tevékenység megegyezik az előző bérlő tevékenységével.

II. A betérjesztés indoka

A fennálló bérleti szerződések kapcsán a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezéséről a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.4 alpontjában foglaltak alapján a fennálló szerződések esetén bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezéséről a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete (a 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 9. § (1) bekezdése alapján, *a helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.*

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján, *a már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.*

A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján, *a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyongazdálkodóval, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.*

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján, *ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.*

A Rendelet 18. § (1) bekezdésében meghatározott határidők az alábbiak szerint alakulnak: *„A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 15 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.”*

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) pontja alapján, *a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.*

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a 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.

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. (VII.12.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti 2 db nem lakás célú helyiség bérleti szerződésének bérlőtársi jogviszony létesítése miatti módosításával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1.) nem járul hozzá a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez

- a.) a **Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros u. 26.** 35082 hrsz-ú, **(bejárattól balra eső) tulajdoni lapon 50 m² alapterületű** utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a SAMIR-Kamel Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-912851, adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) és a SAMIR Family Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-417044, adószám: 32303144-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) részére **konyha, szeszmertes vendéglátás** tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – **a számított 120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- b.) a **Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros u. 26.** 35082 hrsz-ú, **(bejárattól jobbra eső) tulajdoni lapon 60 m² alapterületű** utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a SAMIR-Kamel Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-912851, adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) és a SAMIR Family Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-417044, adószám: 32303144-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) részére **üzlet és kifőzde** tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – **a számított 144.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

2.) hozzájárul a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez

- a.) a **Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros u. 26.** 35082 hrsz-ú, **(bejárattól balra eső) tulajdoni lapon 50 m² alapterületű** utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a SAMIR-Kamel Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-912851, adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) és a SAMIR Family Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-417044, adószám: 32303144-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) részére **konyha, szeszmertes vendéglátás** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – **a számított 120.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

- b.) **hozzájárul** a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a **Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros u. 26.** 35082 hrsz-ú, **(bejárattól jobbra eső) 60 m² alapterületű** utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a SAMIR-Kamel Kft. (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-912851, adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) és a SAMIR Family Kft-t (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-417044, adószám: 32303144-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) részére **üzlet és kifőzde** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével – **a számított 144.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegében.
- 3.) **hozzájárul** továbbá a **Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros u. 26.** 35082 hrsz-ú, **(bejárattól jobbra eső) 60 m² alapterületű** utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a 2019. december 30. napján létrejött határozott idejű (2024. december 31. napjáig tartó) bérleti szerződés határozott időtartamról, határozatlan időtartamra történő módosításához.
- 4.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2-3.) 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 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (óvadékfeltöltés) megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.


Felelős: polgármester

Határidő: 1-3.) pontok esetében: 2023. július 12., a 4.) 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. július 4.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *J - a gyord*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALKMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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 képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Nagy Fuvaros u. 26 Fsz. bal UCH
Helyrajzi szám:	35082/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	SAMIR-KAMEL KFT.
Dátum:	2023.06.21
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	50.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

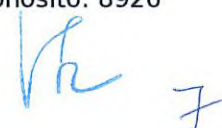
A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
előtér	1		
raktár	2		
közlekedő	1		
mosdó	1		
wc	1		
tároló galéria	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleményt a Nagy Fuvaros utcából egy fémszerkezetű közepes állapotú ajtón keresztül lehet megközelíteni. A padlózat stabil, megfelelő. A falak és a mennyezet, közepes állapotúak, vizesedés jelei nem láthatóak. A fűtést 2 darab parapettes gázkonvektor biztosítja. Elektromos áram, és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db komplett WC , 2 db parapettes gázkonvektor, 1db kézmosó csapteleppel, 1 db mosogató csapteleppel, 1 db 80 literes villanybojler.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
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



Vh
9



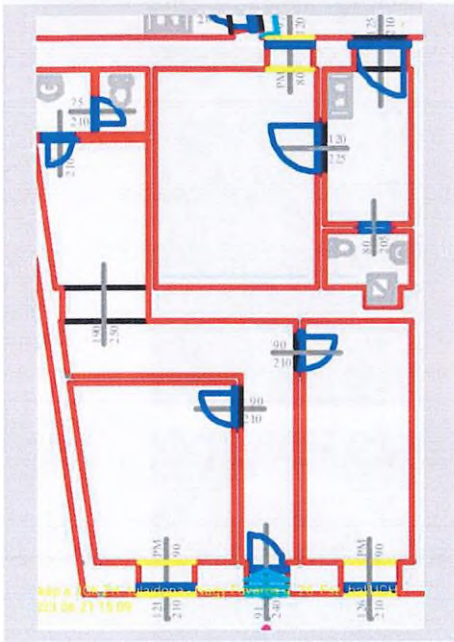
kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 26 Fsz. bal UCH - 2023.06.21 4.45



kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 26 Fsz. bal UCH - 2023.06.21 4.45



kép a JGK Zrt. tulajdona - Nagy Fuvaros u. 26 Fsz. bal UCH - 2023.06.21 4.45



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünkkor jelen volt a Samir Kamell Kft. képviselőjében Samir Kamell (SZ.; , an.:). A helyiséget rendeltetésszerűen használja, karbantartási kötelezettségét teljesíti fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	SAMIR-KAMEL KFT.
Értesítési címe:	Budapest Baross utca 122. 1. em. 25.
E-mail címe:	samirkamelkft@gmail.com
Telefonszáma:	

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



A bérlő / használó aláírása

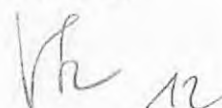
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Mezei Szilveszter



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. 26 Fsz. jobb UCH
Helyrajzi szám:	35082/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	SAMIR-KAMEL KFT.
Dátum:	2023.06.21
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	60.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
étkező	1		
wc	2		
mosdó	1		
tároló	3		
közlekedő	1		
öltöző	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Nagy Fuvaros utcából közelíthető meg, egy közepes állapotú fa ajtón keresztül. A bérleménybe bevezető lépcső stabil. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten egy kiszáradt beázási nyom látható. A helyiség fűtését kettő légkondicionáló biztosítja. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db wc, 4 db kézmosó csappal, 1 db fekete mosogató, 2 medence mosogató, 2 db légkondicionáló,

Vh
14

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
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

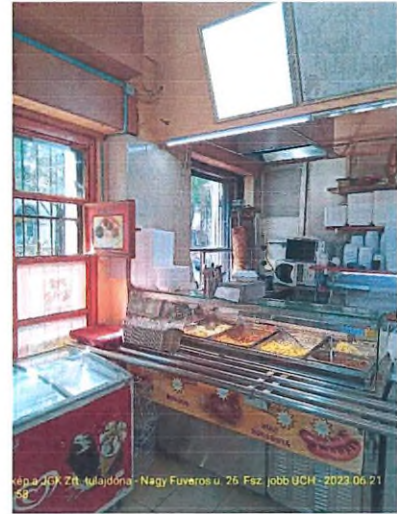
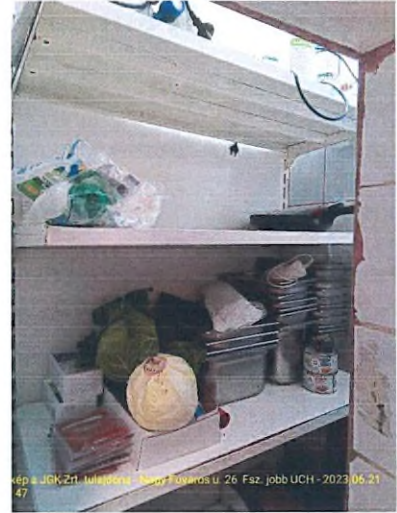
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta, rendezett.





FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Vh

18

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9900656789	4348	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902743342	27678	
GÁZÓRA	0600702222	28190	
VÍZÓRA	1720535963	792	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a cégvezető: Hanna Samir Kamell (sz.: an.:), a helyiséget a bérleti szerződésnek megfelelően használja. A használó a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	SAMIR-KAMEL KFT.
Értesítési címe:	Budapest Baross utca 122. 1. em. 25.
E-mail címe:	samirkamelkft@gmail.com
Telefonszáma:	

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtársaság eljárási JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Mosonyi Adrienn

