

UIE/2-73/2023

1.3.

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. szeptember 20-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 34. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló  
helyiség bérleti szerződésének a szerződés eredeti állapot helyreállításával történő  
megszüntetésére**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: Bérlo szolgáltatói levelezése
2. számú melléklet: Bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Megállapodás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2023 SZEPT 14.	Szám:	02/189-4/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	Deakné

### 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, Fecske utca 34. pinceszint 20.** szám alatti, 35002/0/A/20 hrsz-ú, tulajdoni lapon 36 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 21 albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A tárgyi helyiség bérbeadására 2022. október 3. – 2022. november 28. között, a Csarnoknegyed projekthez kapcsolódóan kiírt pályázat keretén belül került sor. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 13/2023. (II.01.) számú határozatában döntött a bérleményre kiírt nyilvános pályázati eljárás eredményéről, amely során a pályázat nyertesének **Sáfrán Anett egyéni vállalkozót** (székhelye:1065 Budapest, Nagymező utca 28/A. Fsz. 20., nyilvántartási száma: 56568048 adószáma: 57900377-1-42) jelölte meg, aki a pályázata szerint a helyiségben **kerámia műhely- és stúdió** tevékenységet kívánt végezni, és az ajánlata **38.000,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** megfizetésére szolt.. A pályázatához mellékelt üzlethasznosítási koncepcióban a bérlo 2023. június 1. napjával vállalta tevékenységének megkezdését.

A határozatlan idejű helyiségbérleti szerződés aláírására a Sáfrán Anett egyéni vállalkozóval 2023. március 10. napján, a birtokbaadásra 2023. március 27. napján került sor.

Az önkormányzat (vízorás) közös költség fizetési kötelezettsége 4.000,- Ft/hó.

A bérlo a kulcsok átvételét követően elindította a közművek saját nevére történő átírását, elkezdte felmérni a helyiség állapotát, valamint elvégezte a helyiség takarítását és felújítását.

A bérleményben található elektromos áram normál kapacitása a kerámiaműhely működéséhez alacsony, így a bérlo telefonon egyeztetett a szolgáltatóval a kapacitásbővítés lehetőségéről, amelyesetben a szerződéskötéshez a Társasház hozzájárulására is szükség van, így a közös képviselettel is felvette a kapcsolatot.

ÉRKEZETT

2023 SZEPT 14.

11 00



A fogyasztóváltozás átvezetésének problémáját az elektromos áram vonatkozásában többször jelezte Társaságunk felé, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának közművekkel foglalkozó munkatársaival is többször egyeztetett – annak ellenére, hogy bérbeadói oldalról hiánypótlásra nem volt szükség.

Nyilvántartásunkban a bérlő nevén 2023. augusztus hónapig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Tekintettel arra, hogy a fogyasztóváltozás átvezetésére a villamos energia szolgáltató részéről 2023. április hónaptól a mai napig nem került sor (meg sem indokolták az elhúzóds okát), a bérlő 2023. augusztus 11. napján a bérleti szerződésre vonatkozó felmondását közölte. A bérleti szerződés szerint a bérlőnek bérleti jogviszony 30 napos felmondási idő mellett jogában áll felmondani, amely felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. Ennek megfelelően a bérleti szerződés a bérlő általi felmondással 2023. szeptember 30. napjával szűnik meg.

A bérlő a felmondásával egyidejűleg méltányossági kérelmet nyújtott be arra vonatkozóan, hogy az óvadék mellett az általa eddig befizetésre került bérleti díj és közös költség összegek részére visszatérítésre kerüljenek, hiszen vállalta, hogy a felújítást saját költségén végzi, ugyanakkor tevékenység végzésére a fentiek alapján nem volt lehetősége, és várhatóan még nem is lesz rá lehetősége. A felújításnak a kapacitásbővítés után szeretett volna nekiállni, de fél év alatt még a névátírásig sem jutott a közműszolgáltatóval. Tekintettel arra, hogy a tevékenységét önhibáján kívül nem tudja megkezdeni, méltányossági kérelmének elfogadását kéri.

Az eredeti állapot helyreállításával a bérlőnek a 2023. április-augusztus, összesen 5 hónapra befizetett bérleti díj és különszolgáltatási díj összegek, összesen 273.582,- Ft visszajár (5\*48.260,- Ft bérleti díj, 5\*5.080,- Ft közös költség, 6.227,- Ft használati díj 3 napra, 655,- Ft közös költség 3 napra). Szeptember hónapra az előterjesztés készítése időpontjában a bérlőnek még nem áll fenn fizetési kötelezettsége, illetve a teljesítendő bérleti díj és közüzemi és különszolgáltatási díjak még nem váltak lejárt esedékességgé kötelezettséggé. Annak befizetése a bérlő részéről nem indokolt, mert

- amennyiben az Önkormányzat a kérelemnek helyt ad és a bérleti szerződést visszamenőleges hatállyal, eredeti állapot helyreállítása mellett felbontja a befizetett összeg a bérlő részére visszajár,
- ha pedig elutasítja a kérelmét, úgy a szeptember havi kötelezettség a befizetett óvadékból levonásra kerül, mivel a bérlő, bérleti jogviszony felmondására vonatkozó bejelentése válik hatályossá.

A bérleti szerződést a felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdése alapján *a felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.*

**Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Sáfrán Anett egyéni vállalkozó** (székhelye: 1065 Budapest, Nagymező utca 28/A. Fsz. 20., nyilvántartási száma: 56568048 adószáma: 57900377-1-42) bérlővel a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 34. pinceszint 20.** szám alatti, 35002/0/A/20 hrsz-ú, tulajdoni lapon 36 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a bérleti szerződés visszamenő hatállyal történő felbontásához – az eredeti állapot helyreállítása mellett – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdése alapján. Az eredeti állapot helyreállításával a bérlő részére a már befizetett bérleti díj és közüzemi és különszolgáltatási díjak visszajárnak.

## II. A betérjesztés indoka

A bérleti szerződés visszamenőleges hatállyal történő felbontásához tulajdonosi döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.





### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit, ugyanakkor a későbbiekben lehetőség nyílik a tárgyi helyiség újbóli bérbeadására.

Amennyiben a bérlő által eddig befizetett bérleti díjak és közös költségek összege visszatérítésre kerülnek, úgy 273.582,- Ft összegű bevételtől esik el az Önkormányzat.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezetet a 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII.15.) önkormányzati rendelet bérleti díj bevétel előirányzata biztosítja.

### 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 3.1.3.15. alpontja alapján a *Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről, valamint a beszámításról.*

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében vagyonyületnek minősül különösen:

*„a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör”.*

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdése szerint *a felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. §-ában foglaltak alapján *a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.* Az Möt. 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 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. (IX. 20.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 34. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének a szerződés eredeti állapot helyreállításával történő megszüntetéséről**

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Fecske utca 34. pinceszint 20. szám alatti, 35002/0/A/20 hrsz-ú, tulajdoni lapon 36 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre **Sáfrán Anett egyéni vállalkozó** (székhelye: 1065 Budapest, Nagymező utca 28/A. Fsz.20., nyilvántartási száma: 56568048 adószáma: 57900377-1-42) bérlővel a 2023. március 10. napján aláírt bérleti szerződés **visszamenőleges hatállyal történő felbontásához, az eredeti állapot helyreállításával.****
- felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1.) pont szerinti, az előterjesztés 3. számú mellékletét



képező, a bérleti jogviszony felbontására vonatkozó megállapodás aláírására, valamint a befizetett bérleti díj és külön szolgáltatási díjak visszautalása érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. szeptember 20.; 2. pont esetében: 2023. október 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. szeptember 13.



**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:

  
JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. B. melléklet

MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. Villamosenergia átrás (Béresztő Bernadett)

Kruták Bernadett Klára születésnapja: 1974.03.14.

Tisztelet Ügyfelünk!

Az alábbi tájékoztatóban részletesen ismertetjük a hivatkozott tájékoztatóban, hogy az Ön által ajánlottan bejelentett felhasználási céljait figyelembe véve a szolgáltatás átadását.

Üdvözléssel,

**Kruták Bernadett**

leltáros ügykezelési menedzser

Kisvállalati ügyfelek és partner hálózati értékesítési osztály

Üzleti Kereskedelmi Igazgatóság

[bernadett.krutak@mvm.hu](mailto:bernadett.krutak@mvm.hu)

[+361139110000](tel:+361139110000)



MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.  
1133 Budapest, József Nádor utca 11. 11. emelet.  
Tervezési és Üzleti Igazgatóság

[www.mvmenergiakereskedelmi.hu](http://www.mvmenergiakereskedelmi.hu)  
[www.mvmnext.hu](http://www.mvmnext.hu)

2024.03.14. 10:00



*[Handwritten signature]*



András Sáfrán

Küldés Támadt fel

Köszönöm szépen a választ. Egy személyben, egyetlen vállalkozóként kezdtem el tevényt egy 36 nm<sup>2</sup>-es orokmányon, születem. Teljesen új voltam a vállamosítással kapcsolatban, így nem tudok becsúszni egyes fogynaszlat jelentéig megadni. Kérlek, vedd meg egy utolsó 3. fázisú kérésre a szerződés költés után halozatbólvali kérésre: fogok beadni az emélt. Van még egy elektronikus kórnogram és elektronikus gőpész asztalban. A kórnogram ko nautus elészér használaton, teljesítvény igénye 5-5 MW. Ezer kívül anny áramot fogok használni, mint egy kősz háztartásban. Csakóva küldök minden dokumentumot amit az onkormányzattól eddig kaptam. Az On által küldött táblázatot is értesít, legyen ez éditon az érteitől.

Továbbá küldöm ed is:

- egy fő bevétevényeségi - huzmódvázoló keramikaletnök készítése
- munkakörnyezetek száma általában munkakörny. 1 mészak
- városi művelési munkakörnyezet (gazdasági) igen
- vállalkozási-kezelési időtartama (általán 10-15) 2023.04.01 -tel halozatban idog
- tevétevények száma 1
- tevétevények típusa készletgyártás (KVM) ?
- vállalkozási-kezelési módok minden által. minden halozatkoze vonatkozóan, az érteitől érteitvény információk kibekérésével)
- képviseletteljök neve: Sáfrán András
- képviseletteljök telefonszáma: +36204208111
- képviseletteljök e-mail-címe: andras@andrasfran.hu

Köszönetteljes és üdvözlettel  
Sáfrán András

10 melléklet - Képviseletteljes a Gmail

Válasz    Továbbítás

*[Handwritten signature]*



Csorba Tamás Mihályné

Tisztelt Újryóltó!

Köszönettel vidoék megkeresését, villamosenergia-nyilatkozati kérelmére.

Csatolom kuldik egy árajutókötő dokumentumot, kérem ezt kitöltve kuldje vissza részemre, továbbá szükségesnek lesz még egy két hónapnál nem régebbi számlanyomtatványra, melyre a mászaki adatok miatt van szükség. Természetesen az üzletiing értekmény információk, mint az ár, kiadható.

A szerződéskötéshez az alábbi adatokat kérem meg Öntől:

- cég fő tevékenysége
- munkatér/műhelyek száma
- van-e hátrébbi munkaközvetítő (igénylő)
- villamosenergia-visszatérítési időtartama (datum-tól-ig)
- képfelhelyek száma
- helyi helyek egyes oszálógyszáma (kWh)
- villamosenergia-számla (minden évki), minden tevékenységre vonatkozóan, az üzletiing értekmény információk kiskarátával)
- kapcsolattartók teljesnév
- kapcsolattartók e-mail címe

Üdvözlételel

**Csorba Tamásné**

telefonos ügyfélszolgálati menedzser  
Kisvállalati ügyfelek és partner hálózat értékesítési osztály  
Üzleti Kereskedelmi Igazgatóság

Csatorna címe: [csatorna@mvv.hu](mailto:csatorna@mvv.hu)  
Tel: +36 1 8641 3770



Yvénly: [www.mvv.hu](http://www.mvv.hu)  
Működési idő: hétfő-vasárnap, 8:00-18:00 óráig  
Egyéb információk: [csatorna@mvv.hu](mailto:csatorna@mvv.hu)  
[www.mvv.hu](http://www.mvv.hu)

HDM

8

### Szerződéskötes



Anett Sáfrán  
Tiszolci Marcell és Nóra

2023.04.20. 11:22:20



Az alábbi iratok megismerésére a Józsefkatolai Gazdasági Központnál, A Focskó utca 34. szám alatt, 35002/0/A/20-as helységi nyilvántartott belföldi szervezetek szabadpályás szerződési kötv. Országos nyílt tenderbe

Elsősorban a kérésben az irat, hogy az a határozatban utalás, az online bejelentés, a honlapokon, vagy esetleg Országos személyesen egy időpont keretben beír?

Kérdéseire csatolva keltam mindenemé addig megszerzett okokat, személyes adatai:

Köszönöm!  
Sáfrán Anett

#### 7 melléklet - Megvezetési a Gárd



1. Vissza 2. Válassz mindentől 3. 4. Tovább



# Hálózatbővítés

**Áncs Sándor**  
Tisztelettel Hídvégnyilván

limtal jeltörökben szemléltetés igazoltatás skidatantétele és az előző megváltóval emialion miatt  
Egy rakománytál üzleti helység bevezető befejezési tük Övek, a Budapest, VIII. kerület, Fecske utca 34. szán alatt, 36 megjelölésű alaptérletű, 356022A/20 hely-évi szánon található helységre vonatkozóan, kérem a művelésügyi kiterjedés  
használatát új hely-évi szánig 3 faldó áramforrásra, immel az a hely-évi szán nem rendelkezik

Előzetesen arról lenne a kéresem, hogy egyáltalán lehetséges-e a bővítés, és ezt azért FONTOS minél előbb tudnom, mert ha nem, akkor nem veszem börtbe a hely-évi szán

Mellettek, egy-évi szánban leírásokról a hely-évi szánra az tartalmazza a szükséges információkat

Köszönve az udv-özlettel  
Sándor Áncs

6 melléklet + Megvesztés a Garrafi



[rovply@aram.eon.hu](mailto:rovply@aram.eon.hu)

Tisztelettel Ügyfélnyel

Ezúton szeretnék, hogy a [rovply@aram.eon.hu](mailto:rovply@aram.eon.hu) címre küldött elektronikus levél sikeresen megérkezett.  
Tájékoztatásul, hogy az részben megvesztésbe feloldozása folyamatban. Mindon megvesztés annak érdekében, hogy minél előbb válaszoljunk a levélre.  
Szíves üdvözléseket és megváltókat kívánok.

Üdvözléssel  
E.ON Díjfelhasználó köz

**Anett Saffra** Személyes levelezés  
melléklet

Tisztelet Helyengyelő!

Egy önkormányzati üzelhetőség hirtő beérkezett nek Önnek a Európai VIII. kerület Fecske utca 34. szán alatt. 36 négyzetméter alapterületű, 35002/A/20 helyregrzi számún található helységre vonatkozóan

Kerármikus művészeket kémeccém használatához lenne szükségem 3 fázisu áramforrásra, amivel ez a hely jelenleg nem rendelkezik. Ennek beokolesora szeretnék egy ajánlatot kérni, illetve segítséget a folyamati beindításának első lépéséhez.

Munkáimk földi a viharódkról, arra az esetre ha ez szükséges lenne esetleg.

Remélem lehetséges

Köszönettel és üdvözzel!

Saffra Anett

2 melléklet • Megnyitogatta a Gmail



noreply@aram.eon.hu

Tisztelet Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük, hogy a [noreply@aram.eon.hu](mailto:noreply@aram.eon.hu) címre küldött elektronikuss levele sikeresen megérkezett. Tájékoztatjuk, hogy az írásbeli megkeresésnek tárdolgozása folyamatos. Mindent megteszünk annak érdekében, hogy mielőbb válaszoljunk a levelére.

Szives juttatniakat és megértesüket kérjük

Lavozdator

E.ON Ügyfélszolgálati Központ

[Uzaron megvagyol] [noreply@aram.eon.hu](mailto:noreply@aram.eon.hu)

Indica 3 P11531



# 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

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	Fecske u. 34 Pi. 20.
<b>Helyrajzi szám:</b>	35002/A/20
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	Sáfrán Anett ev.
<b>Dátum:</b>	2023.09.04
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	36.00
<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>	felújítandó
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Vannak
<b>Funkció:</b>	egyéb üzlet
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCP

# ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

## A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Üzlettér	1		
Mosdó	1		
Wc	2		
Tároló	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A pincehelyiség bejárati ajtaja vasszerkezetű, cserére vagy nagymértékű felújításra szorul. A levezető lépcső jó állapotú stabil. A lépcső melletti oldalfalak illetve a villanyóra és a biztosítéktábla környékén erős salétromosodás látható. A műhely padlója járólappal burkolt, a falai erősen salétromosak. A belső fal és mennyezet találkozásánál több nagyobb repedés is látható. A szociális helyiségek járólappal burkoltak, falai és mennyezete száraz, pár helyen felületi repedések láthatóak. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben, fűtés nincs.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 3 db wc csésze (2 db használaton kívül), 1 db kézmosó csapteleppel.





## 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**

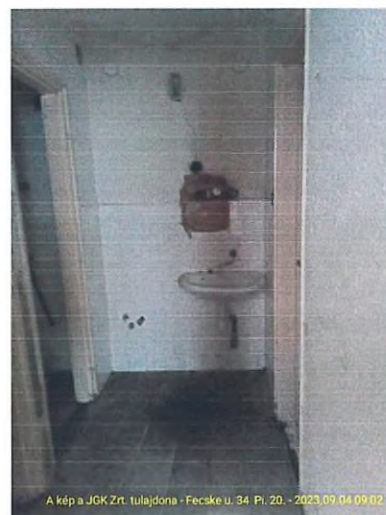
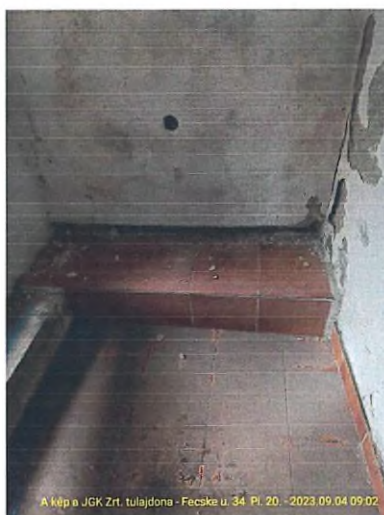
**Nem történt egyéb átalakítás**

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

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



## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:03



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:03



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:03



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:03



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:03



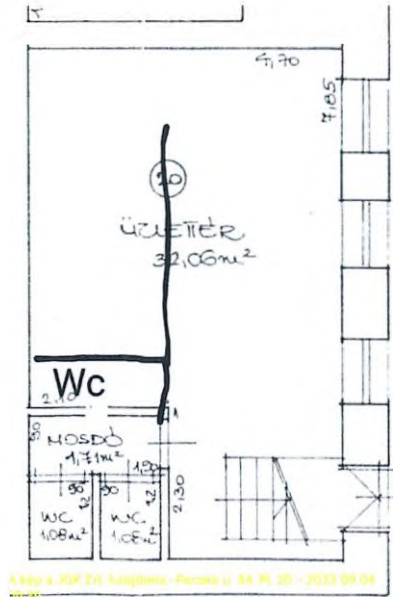
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:03



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:03



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04 09:04



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 34. Pt. 20. - 2023.09.04

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902923321	199	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	1821097936	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A bérlemény ellenőrzése során jelen volt Sáfrán Anett (szül.: Mór, 1992.02.13, an.: Simon Erika) bérlő. A bérlő vissza kívánja adni a bérleményt, mivel tevékenységének végzéséhez elengedhetetlen az elektromos hálózat bővítése, amelyre a szolgáltatóval nem tudott szerződést kötni és így használni sem tudja a helyiséget. A fotózáshoz hozzájárult. A jegyzőkönyvet Sáfrán Anett írta alá.

Az ingatlanhasználó adatai:

**Név:** Sáfrán Anett ev.  
**Értesítési címe:** Budapest Nagymező utca 28. A.ép. fs.20.  
**E-mail címe:**  
**Telefonszáma:**

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

---

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

---

Komlós Krisztián Sándor

---

M

**MEGÁLLAPODÁS**  
**helyiség bérleti szerződés felbontásáról**

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

**Sáfrán Anett egyéni vállalkozó** (székhelye: 1065 Budapest, Nagymező utca 28/A., nyilvántartási száma: 56568048 adószáma: 57900377-1-42), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a Budapest VIII., kerület Fecske utca 34. pincszint 20. szám alatt található 36 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre (tulajdoni lapon: üzlethelyiség) (a továbbiakban: bérlemény) 2023. március 10. napján aláírt, és 2023. március 16. napján közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés jött létre.
2. Bérlő az 1. pont szerinti bérleményt 2023. március 27. napján vette birtokba, ettől a naptól terhelik a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek, és illetik meg a bérlemény használatához fűződő jogok.
3. Bérlő a helyiség bérletéhez a bérbeadására 2022. október 3. – 2022. november 28. között, a Csarnoknegyed projekthez kapcsolódóan kiírt pályázat nyerteseként jutott a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 13/2023. (II. 01.) számú határozata alapján.
4. Bérlő a bérleményben kerámia műhely- és stúdió tevékenységet kívánt végezni, amihez a birtokbaadás időpontjában a bérleményben rendelkezésre álló elektromosáram szolgáltatás kapacitás bővítésére volt szükség. Bérlő az elektromosáram szolgáltatás a kapacitásbővítés érdekében felkereste a szolgáltatót, amelyhez csatolta a Budapest VIII. kerület, Fecske utca 34. számú társasház közös képviselőjének hozzájáruló nyilatkozatát. A kapacitás bővítést a szolgáltató nem hajtotta végre, ezért a bérlő a bérleményben a felújítást nem tudta elvégezni, továbbá a tevékenységét megkezdeni a helyiség bérbevétele érdekében benyújtott üzlethasznosítási koncepcióban vállalt 2023. június 1. napi határidővel.
5. Előzőek alapján a bérlő kérelmére a tulajdonosi joggyakorló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a ...../2023. (IX.20.) számú határozatában hozzájárult az 1. pontban hivatkozott bérleti szerződés felbontásához a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal az eredeti állapot helyreállításával, a bérlő által Társaságunk felé befizetett bérleti és használati díj, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak a bérlő részére visszafizetése mellett.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlő a helyiséget 2023. szeptember 30. napjáig előre egyeztetett időpontban, kiürített állapotban adja vissza a bérbeadó birtokába, a bérbeadó képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársa részére átadás-átvételi jegyzőkönyvvel. Bérlő a birtokbaadás időpontjában nyújtja át bérbeadó részére a közüzemi szolgáltatók által kiállított nullás igazolást. Amennyiben nullás igazolás átadására a bérlő részéről nem kerül sor, úgy a bérlemény bérlő részére történő átadásakor felvett birtokbaadási jegyzőkönyvben, és a bérbeadó részére történő visszaadásra vonatkozó jegyzőkönyvben rögzített mérőóraállások közötti fogyasztás ellenértéke a bérlő által befizetett óvadékból levonásra kerülnek.



7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlő által a helyiségen esetlegesen végzett felújítások ellenértékét bérlő a bérlő részére nem fizeti meg, bérlő kijelenti, hogy annak megtérítésére nem tart igényt semmilyen jogcímen.
8. Szerződő felek megállapodást aláíró képviselői kijelentik, hogy a megállapodás megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
9. Jelen megállapodás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezési megfelelően irányadóak.
10. A megállapodás a szerződő felek teljes megállapodását tartalmazza. A szerződő felek között a megállapodás előtt létrejött, a jelen megállapodás tárgyában kötött minden szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A megállapodás módosítása kizárólag írásban történhet.
11. A megállapodás egyes rendelkezéseinek érvénytelensége nem jelenti automatikusan a megállapodás egészének érvénytelenségét. Ilyen esetekben szerződő felek kötelesek az érvénytelen rendelkezés ügyleti akaratuknak és a megállapodás megkötésekor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
12. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt írnak alá.

Jelen szerződés 2 (kettő) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2023. ....

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
bérbeadó képviseletében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
dr. Szirti Tibor  
vagyongazdálkodási igazgató

.....  
Sáfrán Anett egyéni vállalkozó  
bérlő

Jogi szempontból ellenőrizte:  
Budapest, 2023. ....

.....  
dr. Lehoczky Balázs  
aljegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2023. ....

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

