

UIG/2-10/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

10..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. november 8-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 5. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv (fsz. 5. helyiség)
2. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv (fsz. 4. lakás)
3. számú melléklet: Műszaki leírás a csatolásról

| Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal |                        |              |
|------------------------------------|------------------------|--------------|
| Érkezett: 2023 NOV 02.             | Szám: 02/219-10/2023   |              |
| Melléklet:                         | Ügyintéző: Deák Renáta | Előzmény: OK |

**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 képezi a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18.** szám alatti, 34994/A/0 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. szeptember 10. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló 100 %-os önkormányzati tulajdonban levő épületben összesen 10 db ingatlan található, amelyből 8 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 5.447,- Ft/hó.

**Deák Renáta egyéni vállalkozó** (székhely: 3138 Ipolytarnóc, Rákóczi út 73., nyilvántartási szám: 58320864, adószám: 45736609-1-32) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **raktározási** tevékenység céljára. A kérelmező fő tevékenysége kürtös kalács készítés, további tevékenysége cukrászda, fagyaltozó, a helyiséget ehhez kapcsolódóan kívánja igénybe venni. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett **35.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A Tisztelt Bizottság a 2023. október 11-i ülésen a helyiség bérbeadására készült előterjesztést levette napirendjéről, és a 709/2023. (X.11.) számú határozatában felkérte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy vizsgálja meg a szomszédos önkormányzati lakással történő összevonás lehetőségét. A 3. számú melléklet műszaki leírása szerint a fsz. 5. számú helyiség és a fsz. 4. szám alatti lakás egy lakássá történő **összevonása műszakilag megvalósítható**, és az az illetékes munkatársak által javasolt. Mind a helyiség, mind a lakás hosszú évek óta üres, felújítandó állapotban van, így az összenyitást követően az új lakóingatlanok a teljes felújítása is

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.



megvalósítandó. Az összevonás után egy 52 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakás alakítható ki. Az összevonás és az azt követő felújítás előzetesen becsült költsége 11.600.000,- Ft + ÁFA= **bruttó 14.732.000,- Ft**

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke a 25 millió forintot nem haladja meg, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

| Díjővezet | Nettó havi alapdíj Ft/m <sup>2</sup> | Fekvés | Fekvés szorzó | Méret m <sup>2</sup> | Méret kategória | Méret kategória szorzó | Műszaki állapot | Műszaki állapot szorzó | Nettó havi bérleti díj Ft |
|-----------|--------------------------------------|--------|---------------|----------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| 3         | 1.500                                | UDH    | 1             | 26                   | Kicsi           | 1,1                    | Átlagos         | 1                      | <b>42.900 Ft</b>          |

## II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz, illetve az Önkormányzat költségén történő átalakításhoz, korszerűsítéshez és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodás megkötéséhez 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 tárgyi helyiségnek a szomszédos lakással történő összevonása és felújítása fedezet biztosítását igényli, előzetes költség-becslés alapján bruttó 14.732.000,- Ft összegben, amely összeg biztosítására az Önkormányzat 2024. évi költségvetésének tervezésekor kerülhet sor.

## 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) 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) 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) bekezdése 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.

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 1. pontja értelmében a Kt. határozat 3. 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.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi előterjesztés kapcsán a döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (XI. 08.) számú határozata

#### **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 5. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

##### **A. verzió**

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

1. **nem járul hozzá Deák Renáta egyéni vállalkozó** (székhely: 3138 Ipolytarnóc, Rákóczi út 73., nyilvántartási szám: 58320864, adószám: 45736609-1-32) részére a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 5. szám alatti** 34994/A/0 helyrajzi számú, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához.
2. a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 5. szám alatti** 34994/A/0 helyrajzi számú, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget kivonja a bérbeadható üres helyiségek köréből, és **támogatja** a szomszédos **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 4. szám alatti**, 26,23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, földszinti lakással történő összevonását és lakásként történő hasznosítását.
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy tegyen javaslatot a határozat 2. pontjában foglalt **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 5. szám alatti** helyiség és a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 4. szám alatti** lakás összevonásával és lakássá történő átminősítésével kapcsolatos munkálatok fedezetének biztosítására a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2024. évi költségvetés tervezése során, továbbá a költségvetési keret rendelkezésre állása esetén az összevonással kapcsolatos feladatok elvégzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében: 2023. november 8.; 3. pont esetében: 2024. december 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

##### **B. verzió**

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

1. **nem támogatja** a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 5. szám alatti**, 34994/A/0 helyrajzi számú, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a **Fecske u. 18. földszint 4. szám alatti**, 26,23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, földszinti lakással történő összevonását és lakásként történő hasznosítását.
2. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. földszint 5. szám alatti**, 34994/A/0 helyrajzi számú, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Deák Renáta egyéni vállalkozó** (székhely: 3138 Ipolytarnóc, Rákóczi út 73., nyilvántartási szám: 58320864, adószám: 45736609-1-32) részére **raktározási**



**tevékenység céljára** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **35.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

3. **felkéri** a polgármestert a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2023. november 8., 2. pont esetében: 2023. december 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. október 31.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Árad*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
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): | Fecske u. 18 Fsz. 5. |
| Helyrajzi szám:           | 34994/A/0            |
| Bérlemény típusa:         | Helyiség             |
| Az ingatlanhasználó neve: |                      |
| Dátum:                    | 2023.04.11           |
| Az ellenőrzés oka:        | bérlemény ellenőrzés |

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm):       | 26.00            |
| Szerződés szerinti komfortfokozat:  | Nem besorolható  |
| Ellenőrzött komfortfokozat:         | komfort nélküli  |
| Egész szobák száma (összesen):      | 1                |
| Félszobák száma (összesen):         | Nincs félszoba   |
| Fűtés módja:                        | gáz              |
| Bérlemény műszaki állapota:         | közepes          |
| Berendezési tárgyak az ingatlanban: | Vannak           |
| Funkció:                            | -                |
| Elhelyezkedés:                      | UDH (földszinti) |



## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

### A bérleményben található helyiségek

| Megnevezés | Darabszám | Négyzetméter | Belmagasság (m) |
|------------|-----------|--------------|-----------------|
| konyha     | 1         |              |                 |
| szoba      | 1         |              |                 |
| fürdőszoba | 1         |              |                 |

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A fa szerkezetű bejárati ajtó és nyílászárók felújítása szorulnak. A járólap és a parketta kopott, de nem hiányos. A falakon és a mennyezeten a vakolat több helyen javításra szorul, vízes. A teljes bérlemény teljes területe tisztasági festést igényel. A fürdőszoba a konyhából egy gipszkarton fallal lett elválasztva. Teljes elválasztás és ajtó, földem hiányában egy légtérben található a konyhával, ezért nem minősül komfortfokozat növelő tényezőnek. elektromos áram van a bérleményben. Vízvételi lehetőségről fogyasztó hiányában nem tudunk meggyőződni. A bérleményben a gázszolgáltatás ki van építve.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db parapetes Fég gázkonvektor, 1db zuhanytálca, 1db wc,

## 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**

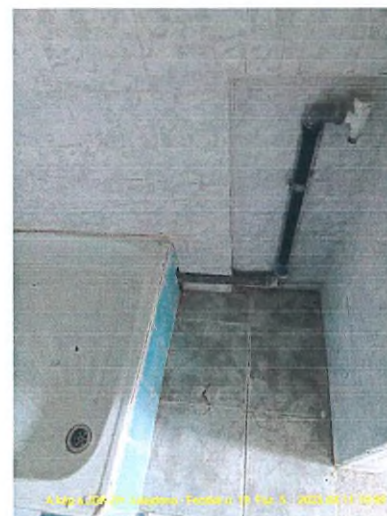
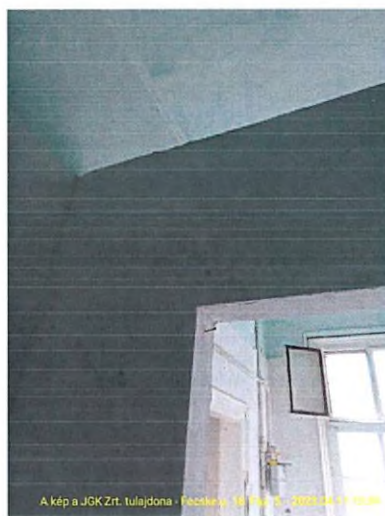
**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**

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

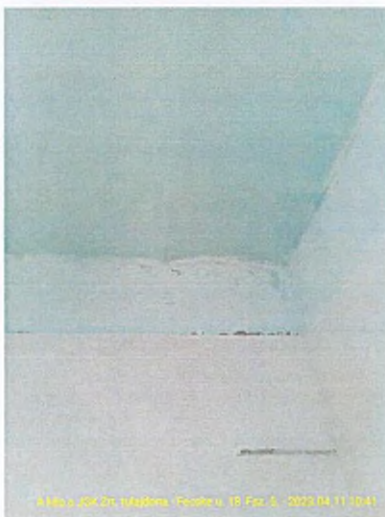




## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





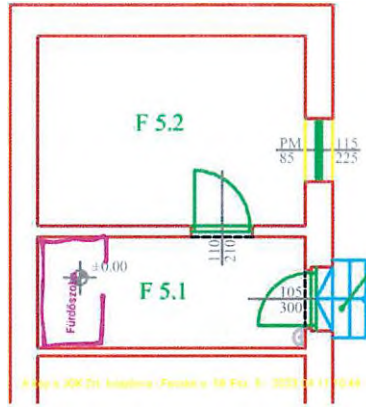


A handwritten signature in blue ink, followed by the number 9.





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 18. Faz. 5. - 2023.04.11.16:42



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 18. Faz. 5. - 2023.04.11.16:44



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Fecske u. 18. Faz. 5. - 2023.04.11.16:44



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS           | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ  |
|-----------------|------------|----------|---|
| VILLANYÓRA      | 9902199710 | 2846     |    |
| GÁZÓRA          | 900740448  | 7        |   |
| VÍZÓRA          | 39874178   | 100      |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs      |          |   |



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** A kapott kulcsok jók voltak.

Az ingatlanhasználó adatai:

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


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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



---

**Mezei Szilveszter**



---

**Mosonyi Adrienn**



# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| <b>Helyszín (ingatlan címe):</b> | Fecske u. 18 Fsz. 4. |
| <b>Helyrajzi szám:</b>           | 34994/1/0            |
| <b>Bérlemény típusa:</b>         | Lakás                |
| <b>Az ingatlanhasználó neve:</b> |                      |
| <b>Dátum:</b>                    | 2022.04.27           |
| <b>Az ellenőrzés oka:</b>        | bérlemény ellenőrzés |

**Általános megjegyzések:** 2022. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>       | 26.23          |
| <b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>  | Komfortos      |
| <b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>         | komfortos      |
| <b>Egész szobák száma (összesen):</b>      | 1              |
| <b>Félszobák száma (összesen):</b>         | Nincs félszoba |
| <b>Fűtés módja:</b>                        | gáz            |
| <b>Bérlemény műszaki állapota:</b>         | felújítandó    |
| <b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b> | Vannak         |
| <b>Funkció:</b>                            | -              |
| <b>Elhelyezkedés:</b>                      | -              |

# ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

## A bérleményben található helyiségek

| Megnevezés | Darabszám | Négyzetméter | Belmagasság (m) |
|------------|-----------|--------------|-----------------|
| Konyha     | 1         |              |                 |
| Fürdőszoba | 1         |              |                 |
| Szoba      | 1         |              |                 |

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény falai alulról áznak, ami a mellette lévő helyiségnél is tapasztalható volt, ezért a házat idokolt a pincék irányából átvizsgálni műszakilag. A beázás következtében penész és salétromosodás látható a falakon, a vakolatot teljesen vissza kell bontani, sok helyen le is hullott. A járólap a konyhában és a fürdőszobában jó állapotú, a parkettát a szobában a vizesedés miatt célszerű lehet cserélni. A nyílászárók rendkívül rossz állapotban vannak, szintén cserére szorulnak. Áram jelenleg nincs a lakásban, víz viszont van. Az elektromos hálózat felülvizsgálata indokolt lehet. A fűtést 1 db FÉG parapetes gázkonvektor biztosítja.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 1 db FÉG parapetes gázkonvektor, 1 db mosogató csapteleppel, 1 db Weltec beépített kombinált tűzhely, 1 db fürdőkádb csapteleppel, 1 db komplett WC, 1 db 120 l-es Hajdu bojler (gysz.: 958819170331), 1 db Codefon kaputelefon



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

|   |             |
|---|-------------|
| <b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>   | elhanyagolt |
| <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:**

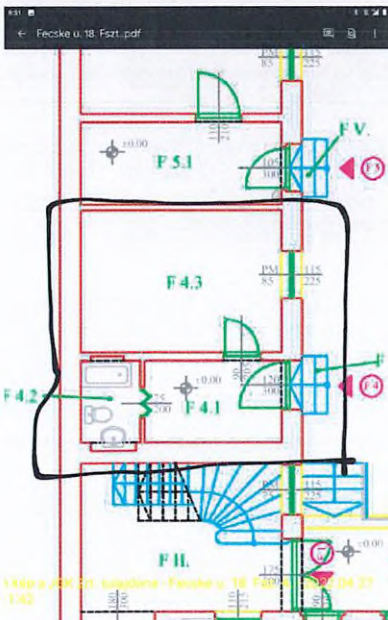
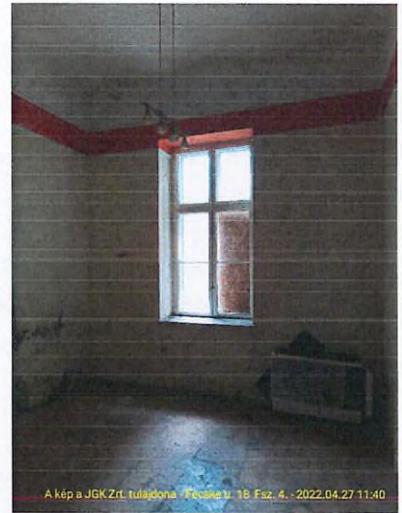
**A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:** A bérlemény jelenleg üres.



## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS           | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ  |
|-----------------|------------|----------|---|
| VILLANYÓRA      | 9972806348 | 49465    |    |
| GÁZÓRA          | 10504956   | 0        |   |
| VÍZÓRA          | 107452/13  | 0        |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs      |          |   |

**A gázórával (10504956) kapcsolatos megjegyzések: kártyás**



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Tancsics Réka



Bandor Lajos

| Budapest VIII. kerület Fecske u. 18 fszt. 4. 26, 23 m <sup>2</sup> , 1 szoba, komfortos lakás és a fsz. 5. 26, 00 m <sup>2</sup> udvari helyiség csatlolásának költségvetési segédlete. A költségvetés a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetéskészítő program alapján készült. |                              |                                     |  |         |        | 52,23                 |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--|---------|--------|-----------------------|
| ssz.  | érintett helyiség            | érintett szerkezet                  | lakás felújítás munkanemenként részletezve   | menység | egység | becsült költség (Ft.) |
| 1   | összes                       | gázhálózat                          | Gázhálózat műszaki egyesítése, átvizsgálása, szabványossá tétele, 2 db parapettes gázkonvektor cseréje   | 1       | klt    | 1.400.000             |
| 2   | összes                       | elektromos hálózat                  | felújítás, szabványosítás, műszaki egyesítés, ELMŰ ügyintézés  | 1       | klt    | 1 600 000             |
| 3   | összes                       | gépészeti vezeték                   | víz és szennyvíz vezetékek felújítása  | 1       | klt    | 900 000               |
| 4   | összes                       | oldalfal                            | oldalfalról hungarocell hőszigetelés és fűrészesporos tapéta bontása, nedves vakolat leverése  | 1       | klt    | 380 000               |
| 5   | összes                       | főfal                               | utólagos falszigetelés végzése injektálással   | 17,35   | kerm2  | 3 300 000             |
| 6   | összes                       | főfal                               | szigetelő vakolat készítése  | 90      | m2     | 850 000               |
| 7   | összes                       | oldalfal                            | légáteresztő, szellőző vakolat készítése   | 90      | m2     | 1.600.000             |
| 8   | összes                       | nyílászárók                         | Külső és belső nyílászárók cseréje, pótlása  | 9       | db     | 1.000.000             |
| 9   | előszoba                     | falazat                             | bejárati ajtó kibontása, parapett falazat készítése, vakolással  | 1       | db     | 100 000               |
| 10  | szoba                        | válaszfal                           | nyílásbontás 15 cm vtg. válaszfalban, áthidaló szerkezet beépítésével  | 1       | db     | 150 000               |
| 11  | szobák                       | padló                               | meglévő burkolat bontása, laminált padlóburkolat készítése   | 33      | m2     | 500 000               |
| 12  | konyha, fürdőszoba, előszoba | hidegburkolatok                     | csempe és padló burkolat csere, kent szigetelés készítésével   | 80      | m2     | 1 600 000             |
| 13  | összes                       | oldalfal, mennyezet                 | összes helyiség festése  | 53      | m2     | 1 500 000             |
| 14  | összes                       | berendezési tárgyak és szerelvényei | berendezési tárgyak és szerelvények javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemeléssel; mosogató, WC, WC tartály, villanybojler, villanytűzhely, mosdó, zuhanyzó, csaptelepek | 8       | db     | 720 000               |
|   |                              |                                     | <b>összesen nettó:</b>   |         |        | <b>11 600 000</b>     |
|   |                              |                                     | <b>Áfa 27%</b>   |         |        | <b>3 132 000</b>      |
|   |                              |                                     | <b>bruttó összesen:</b>  |         |        | <b>14 732 000</b>     |





## MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest, VIII. kerület Fecske u. 18. fsz. 4. 26, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás, komfortos lakás csatolása a fsz. 5. 26,00 m<sup>2</sup> alapterületű udvari helyiséggel

A fszt. 4. lakás és a fszt. 5. udvari helyiség csatolásának műszaki akadálya nincsen, a közöttük lévő válaszfal 15 cm vastag, melyben ajtónyílás bontható, megfelelő áthidaló szerkezet beépítésével.

A fszt. 4. szám alatti lakás meglehetősen rossz műszaki állapotban van, oldalfalai kb. 1, 5 m magasságig erősen talajnedvesek, a vakolat több helyen feltáskásodott, penészes. A gázmérő leszerelve, elektromos hálózat nem működik, burkolatok, berendezési tárgyak cserélendők.

A fszt. 5. szám alatti udvari helyiség oldalfalainak belső felületét hungarocell burkolattal látták el az előző bérlők, így nem látható rajta vizesedés, de a mellette lévő lakás állapota alapján feltételezhető, hogy ugyan olyan mértékben talajnedves. Gázmérő van, az elektromos hálózat nem működik, burkolatok, berendezési tárgyak cserélendők.

A csatolás során az alábbi munkálatok elvégzése szükséges:

1. a gázhálózat műszaki egyesítése, átvizsgálása, szabványosítása
2. az elektromos hálózatának műszaki egyesítése, szabványosítása
3. lakások közötti 15 cm vastag válaszfalban ajtónyílás áttörése, áthidaló szerkezet és ajtó beépítése
4. a lakás és a helyiség főfalainak utólagos talajnedvesség elleni szigetelése
5. nyílászárók cseréje, bejárati ajtó bontása, helyére ablak beépítése, parapett falazat készítése
6. aljzat és csempe burkolatok cseréje
7. berendezési tárgyak cseréje, pótlása, gépészeti vezeték felújítása
8. festés

### Csatolás után a lakás paraméterei: két szoba komfortos lakás

|    |            |                      |
|----|------------|----------------------|
| 1. | előszoba   | 6,5 m <sup>2</sup>   |
| 2. | szoba      | 16,73 m <sup>2</sup> |
| 3. | szoba      | 16,70 m <sup>2</sup> |
| 4. | konyha     | 6,5 m <sup>2</sup>   |
| 5. | fürdőszoba | 2,9 m <sup>2</sup>   |
| 6. | kamra      | 2,9 m <sup>2</sup>   |

---

alapterület: 52,23 m<sup>2</sup>

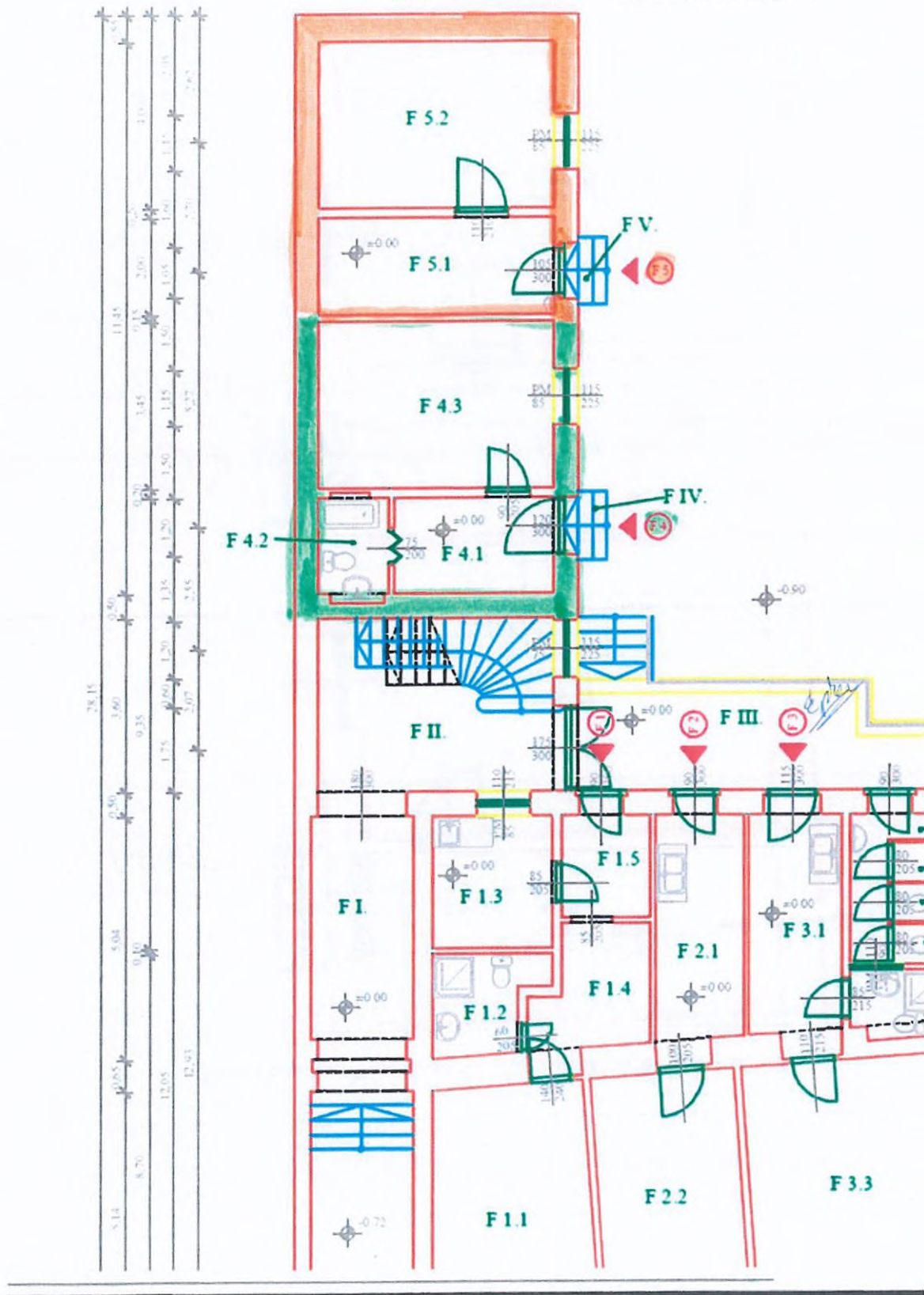
2023. október 16.

  
Plech Ágnes

műszaki referens

  
24

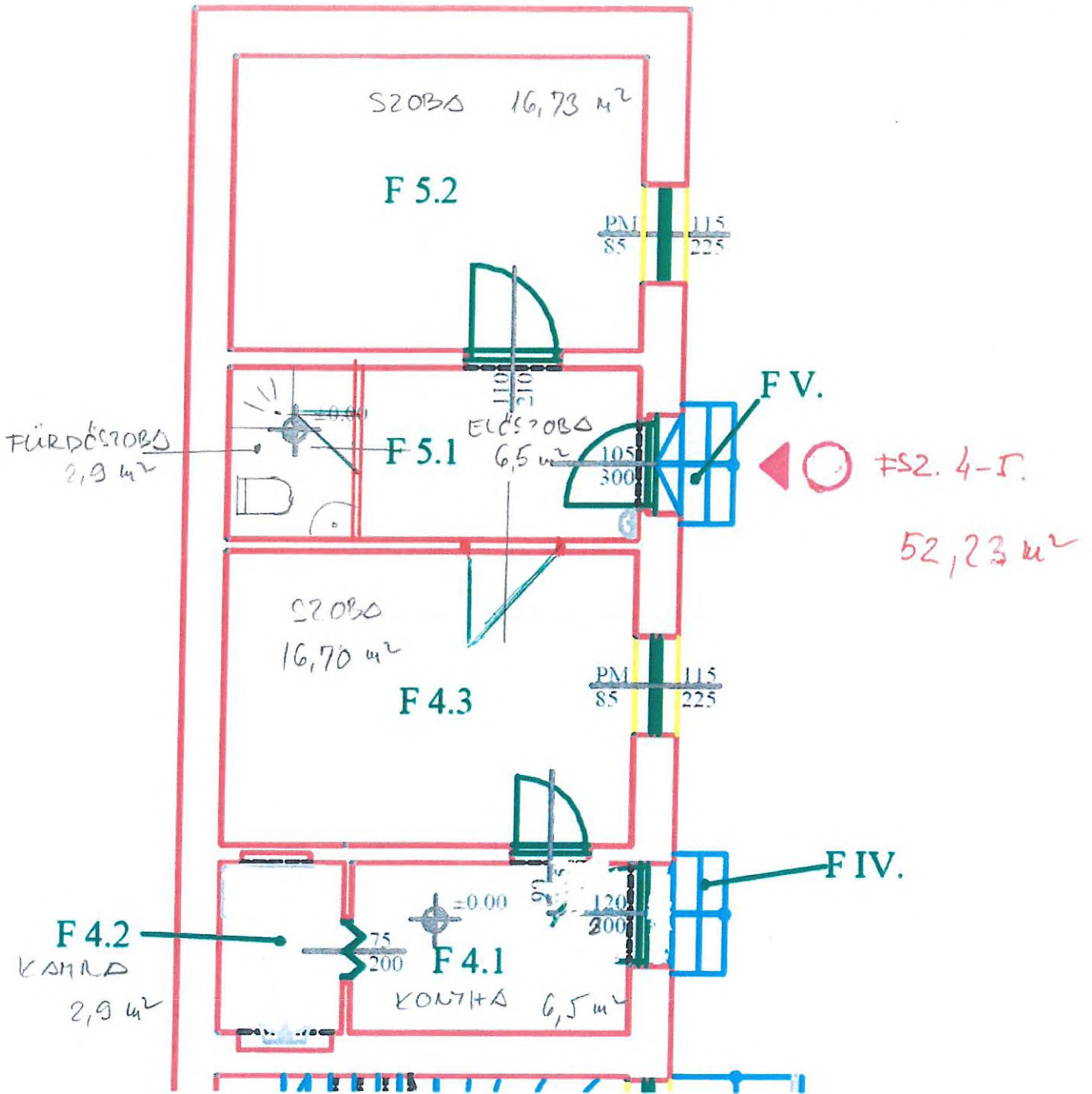
FELSIK U.18.  
MEGLYD MAPRA 2



*[Handwritten signature]*  
22



FECSKE u. 18. FSZ. 4-5. CSATOLDAS  
 UTANI ALSPRASA



FECSKES U. 18. FSZ. 4.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



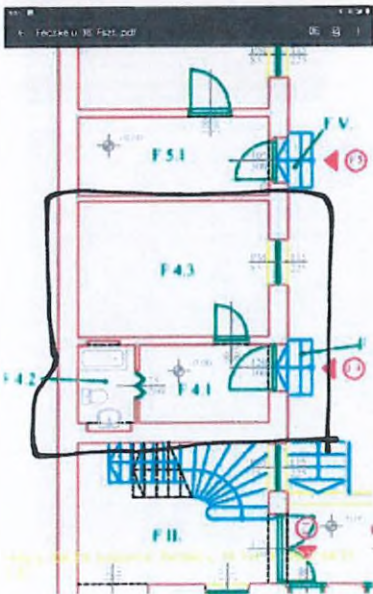
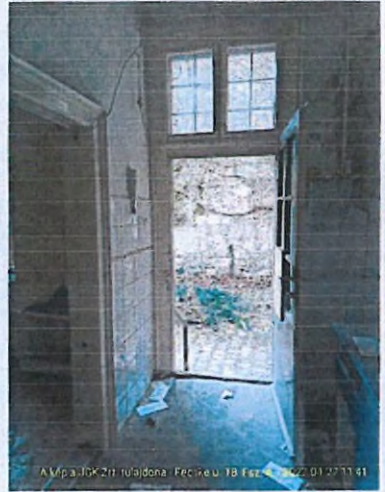
*[Handwritten signature]*  
24







# FECSEK 4. 18. FSZ.4.





FECSKE u. 18. FSZ. 5.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



  
27



FECSE U. 18. FSZ. 5.

