

U 16/1-14/2024

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

8

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. április 3-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem + dokumentáció
2. számú melléklet: Állapotfelveletli jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Bérleti szerződés módosítás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezési dátum: 2024 MÁRC 28.	Szám: 102/92-9/2024
Melléklet:	Előzmény:

**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, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 546 db albetét található, amelyből 25 db önkormányzati tulajdonú, 22 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

2 db üzlet található az albetétben, melyek a Szigony utcáról nyílnak. A számítástechnikai üzlet kirakatát vasrács az üveg bejárati ajtókat vasredőny védi. Az üzlet padlója javarészt PVC borítású, a mosdó, a WC, az előtér és az étkező padlója kapott járólappal borítást. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatók. A mennyezet álmennyezet, amelyen helyenként korábbi ázás nyomai láthatóak. Az ázást többször jelezték a társasház felé, de érdemileg nem történt változás. Az üzlet rendelkezik egy hátsó bejáratral is. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak.

A könyvesbolt bejárata korszerű műanyag ajtót kapott, amelyet vasredőny véd. A padlóburkolat járólappal az eladótérben, a raktárakban és a WC-ben. A közlekedőben PVC-vel burkolt a padló. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatóak. A hátsó raktárban több salétromos felület is látható és egy nagyobb ázás is, ami kiterjed a mennyezetre. A Baranyai György Pál elmondása szerint a strang szivárgása miatt lett vizes a mennyezet és a fal. Minden helyiség álmennyezettel rendelkezik. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak.

A tárgyi helyiség bérlője 1997. június 1. óta a **Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál, továbbiakban: Bérlő), aki az eltelt évek során több esetben bérlőtárral osztotta meg a helyiséget, amelyre a tulajdonos hozzájárulásával és emelt bérleti díj fizetés mellett volt lehetősége.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 1111/2017. (XII.18.) számú határozatában döntött a bérleménynek Novotrace Bt. és a **Thigle Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u. 11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi) bérlőtársak részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, a Novotrace Bt.

**ÉRKEZETT**

1

2024 MÁRC 28.

helyiségrészén számítógép, irodagép, szoftver üzlet és szerviz működtetése, és a Thigle Kft. helyiségrészén könyv, kiskereskedelem, valamint gyógyászati termékek árusítása céljára.

A jelenlegi bérleti díj összege 173.837,- Ft/hó + ÁFA, közös költség fizetési kötelezettséget a bérleti szerződés még nem tartalmazott, csak személyszállítási díjat (az Önkormányzat jelenlegi (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége 33.575,- Ft/hó). A Bérlőnek 2024. február 29. napjáig lejárt fizetési határidejű követelése nem áll fenn.

A **Thigle Kft.** képviselőjében Hanuder Nagy Gyöngyi ügyvezető 2024. február 29. napján kelt nyilatkozatában lemondott bérlőtársi jogáról. A **Novotrace Bt.** képviselőjében Baranyai György Pál ügyvezető írásban nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a helyiségbérleti szerződést továbbra is fenn kívánja tartani.

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

Díjővezet	Nettó havi alapidj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.500,-	UCH	1,2	147	Nagy	0,9	4	jó	1,2	286.650,-

A Bérő nettó bérleti díj ajánlata: 73.910,- Ft/hó + ÁFA. A Bérő tájékoztatva lett a közös költség fizetési kötelezettség mértékéről.

Bérő a leadott kérelmében jelezte, hogy az utóbbi években egyre kisebb a kereslet a régebbi típusú számítógépek javítására és felújítására, így jelentős visszaesés tapasztalható a forgalomban (ezt főkönyvi kivonatokkal alá is támasztotta). Szóban elmondta továbbá, hogy komoly problémát okoz a magas infláció miatti bérleti díj emelkedés, és a rezsiköltségek drasztikus növekedése is, ugyanakkor szeretnének még sokáig tevékenykedni. Amennyiben akad majd megfelelő bérlőtárs, a költségek megosztása miatt a későbbiekben is élnének a tulajdonos hozzájárulásával az albérletbe adás lehetőségével. Bérőt tájékoztattuk, hogy az albérletbe adás esetén továbbra is fennáll a magasabb bérleti díj fizetési kötelezettség. Bérő bérbeszámítással korábban nem élt, ugyanakkor több korszerűsítést is elvégzett a bérleményen (nyílászárók, elektromos rács, burkolat, világítás).

Tekintettel arra, hogy a bérlői kérelemben foglalt bérleti díj csökkentés mértéke jelentősen eltér a jelenlegi bérleti díjtól, illetve a hatályos rendelkezések szerint számított bérleti díj 50 %-ánál is alacsonyabb összegű, a döntésre vonatkozó javaslatot két alternatívával készítettük el. A bérleti díj csökkentés indokolt a jelenleg érvényes és a számított bérleti díj közötti nagy különbség alapján, de a helyiség pályázat útján történő bérbeadására, illetve a folyamatos bérleti díj bevételre nincs biztosíték.

## II. A betérjesztés indoka

A beérkezett kérelemmel kapcsolatban tulajdonosi döntés szükséges. A döntés meghozatala, továbbá az ügyfél tájékoztatása érdekében, az általános ügykezelési rend szerint a soron következő ülésen szükséges az előterjesztés tárgyalása.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérleti díj csökkentés iránti kérelem elbírálása.

A döntés meghozatala negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét, ellenben – amennyiben a bérleti díj a jelenlegi mértéken marad és a bérlő a bérleti jogviszonyt megszünteti – a jelenlegi bérleti díj számítás alapján az alacsonyabb mértékű bérleti díj bevétellel kalkulálhat az Önkormányzat. A bérleti díj módosításával a bérleti díj bevétel továbbra is folyamatos marad.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérlőtársi jogviszony megszüntetésével a bérlőknek szerződéskötési díj fizetési kötelezettségük nem merül fel, mivel annak létesítésétől számított 1 év eltelt.

#### 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. alpontjában foglaltak alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról, a 3.1.3.9. alpont alapján bérleti jogviszony folytatásáról 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 9. § (3) bekezdése szerint, *ha bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kéri, hogy bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.*

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján *bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.*

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 vagyonkezelővel, 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 19. § (3) bekezdése szerint: *„A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:*

- a) *a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,*
- b) *ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,*
- c) *a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,*
- d) *a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.”*

A Rendelet 20. § (4) bekezdése alapján: *„Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni.”*



A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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 az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (IV.03.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításáról**

#### **A verzió**

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a Thigle Kft. (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u.11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi) között fennálló bérleti jogviszony megszüntetéséhez – 2024. március 31. napjára szóló hatállyal – azzal, hogy 2024. április 1. napjától a helyiség egyedüli bérlője a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) lesz.**
- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat és a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) között fennálló bérleti szerződés módosításához a bérleti díj tekintetében, a bérleti díj (a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő) **143.325,- Ft/hó + ÁFA azaz Egyszáznegyvenháromezer-háromszázhuszonöt forint/hó + áfa bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre történő csökkentésével.****
- felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2024. április 3.; 3. pont esetében: 2024. április 15

vagy

#### **B verzió**

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére a Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a Thigle Kft. (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u.11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi) között fennálló bérleti jogviszony**



**megszüntetéséhez** – 2024. március 31. napjára szóló hatállyal – azzal, hogy 2024. április 1. napjától a helyiség egyedüli bérlője a **Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) lesz.

- nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számú, 147 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) között fennálló bérleti szerződés módosításához a bérleti díj tekintetében, a bérleti díj **73.910,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj azaz Hetvenháromezer-kilencszáztíz forint/hó + áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegre csökkentésével.
- felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2024. április 3.; 3. pont esetében: 2024. április 15.

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

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

Budapest, 2024. március 27.

**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. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## Kérelem

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Irodavezető részére!

Budapest,

Őr u. 8.

1084

Tárgy: Bérleti díj csökkentése.

Kedves Nagy Andrea!

A Novotrace Bt már 26 éve bérlő a 1084. Bp. Szigony u. 9-11. alatti 2x73.5 négyzetméteres üzlethelységet. Kezdetekben Commodore számítógépeket javítottunk, az utóbbi időben nyomtatók, monitorok javításával foglalkozunk. Már többször kerültünk nehéz helyzetbe a csökkenő forgalom, és a magas bérleti díj, és közüzemi költségek fizetése miatt, de eddig sikerült talpon maradni.

Hogy fizetni tudjuk a bérleti díjat, 6 éve megosztjuk a helységet a Thigle Kft.-vel, aki könyvesboltként üzemel, és szintén csökkenő forgalommal, és növekedő költségekkel küzd.

Az elmúlt évhez képest 17,6%-al emelték a bérleti díjunkt (infláció mértéke), amit már képtelenek vagyunk fizetni. Az elő évben is ki kellett pótolni a bevételt, hogy fenn tudjuk tartani magunkat.

Az évek során megszerettük ezt a helyet, és a környéken lakó ügyfélkörünk is szívesen jár hozzánk. Sokat költöttünk a felújításokra is, önerőből korszerűsítettük a világítást, nyílászáró cserét, elektromos rácsot, padlólap cserét, a beázások elkerülésére történő átalakításokat az álmennyezet fölött. Szeretnénk még sokáig itt maradni.

Nagyon fontos lenne, hogy a lehető legmagasabb bérleti díj csökkentést megkaphassuk

Csatolom a 2022, és 2023 év főkönyvi kivonatát, és eredmény kimutatását.

Budapest, 2024.02.26.

Köszönettel:


Baranyai György

Novotrace Bt.

1083. Bp. Szigony u. 9-11.

Baranyai György

**Novotrace BT**  
1083 Budapest, Szigony u. 9-11.  
adószám: 28879781-2-42  
Tel./Fax: 334-3153

  
6

Novotrace Számítástechnikai Bt.  
2007001340

## Főkönyvi kivonat

Pénznem: HUF

1084 Budapest, Or utca 8. Józsefvarosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda  
Telefonszám: +36-1-216-6962, +36-1-314-1098  
E-mail cím: berbeadas@jgk.hu; helyiseg@jgk.hu  
Bankszámlaszám: OTP Bank NYRT. által vezetett 11784009-22229669-00000000 helyiségbérbeadás számla

### FELMONDÁS

A alulírott adatok megadása kötelező!

\*Kérelmező (Bérlő Használó) neve: **THIGLE KFT**  
\*Képviselő Meghatalmazott neve: **Hanudék Nagy Györgyi**  
\*Bérlemény címe: Budapest VIII kerület **Szigony utca 9**  
Bérlemény leadás dátuma: **2024. Febr. 29.**

\*Adatok:

Természetes személy esetén		Jogi személy esetén	
Szül. hely, időpont		Hivatalos elnevezése:	<b>THIGLE KFT</b>
Anyja neve		Adószáma:	<b>14535206-2-43</b>
Lakcíme:		Székhelye:	<b>1098 Budapest Borzsony utca 11.</b>
Tartózkodási címe:		Cégjegyzékszám:	<b>01-09-908285</b>
Adóazonosító jele		Kapcsolattartó neve:	<b>Hanudék Nagy Györgyi</b>
Telefonszáma:		Telefonszáma:	
E-mail cím		E-mail cím:	<b>thiglekft@gmail.com</b>

\*Alulírott **THIGLE KFT** ..... mint a fenti bérlemény bérlője, a mai napon a bérlési szerződést  
20**24 Febr. 29.** ..... napjára a szerződés rendelkezései szerinti első napra felmondom.

Indokolás:

A jelentős forgalomcsökkenés következtében, mely nem volt biztosított a megfelelő bevételek a költségek, és a bekelet díj fizetéseire.

Budapest **2024 02 29**

Hanudék Nagy Györgyi  
Kérelmező Meghatalmazott aláírása

**THIGLE KFT.**  
1098 Budapest,  
Borzsony u. 11.  
Adószám: 14535206-2-43

*[Handwritten signature]*



## BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/cégek számára/

### alapadatok:

cégnév: Novotrace Bt.  
képviselő neve: Baranyai György Pál  
székhely: 1083. Bp. Szigony u. 9-11.  
cégjegyzékszám: 0109908285 01-06-517833  
adószám: 28879781-2-42

### kérelmezett helyiség

cím: 1083. Bp. Szigony u. 9-11.  
helyrajzi szám: 35728/2/A/539  
alapterület: .....

### tevékenység

tevékenység megnevezése TEÁOR számmal: Számítógép. szerviz  
szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendó)

### bérleti jogviszony jellege

határozott: ..... (év)

határozatlan (aláhúzendó)

bérleti díj ajánlat: 73.910- /hó + ÁFA

### Nyilatkozat

/figyelmesen olvassa végig/

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben

szignó:

Baranyai György Pál

[Handwritten Signature]

végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti jog átruházásához, albérletbe adáshoz, befogadáshoz, bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennem, melynek várható költségeiről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti díjon felül kiszámlázásra kerülnek a külön szolgáltatási díjak, többek között a közös költség összege is, melyek várható összegéről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérbeadó számlájára a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadékot megfizessek.

Az általam képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a bérleti szerződés megkötését követő körülmény folytán az általam képviselt gazdasági társaság már nem átlátható szervezet, úgy a törvény 11. § (12) bekezdése alapján a bérbeadó a bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondja.

Kérelmező egyéb megjegyzései: *Mellekelt kivonat + kivonatokon ...*

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2024 MÁRC 07.

Budapest, .....

*Baraj G*  
.....  
kérelmező aláírása

Tel.: .....

E-mail: .....

Mellékletek:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány másolata

*MME*

# 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):	Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539
Helyrajzi szám:	35728/2/A/539
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	NOVOTRACE SZÁMÍTÁSTECHNIKAI BT.
Dátum:	2024.02.29
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	147.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

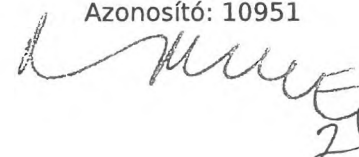
A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
előtér	1		
iroda	1		
raktár	4		
közlekedő	3		
wc	2		
étkező	1		
eladótér	1		
konyha	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** Kettő üzlethelyiség található az albetétben. Mindegyik bérlemény a Szigony utcáról nyílik. A számítástechnikai üzlet kirakatát vasrács az üveg bejárati ajtókat vasredőny védi. Az üzlet padlója javarészt PVC borítású, A mosdó a wc az előtér és az étkező padlója kapott járólappal borítást. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatók. A mennyezet álmennyezet, amin helyenként korábbi ázás nyomai láthatóak. Az ázást többször jelezték a társasház felé, de érdemileg nem történt változás. Az üzlet rendelkezik egy hátsó bejáratral is. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak. A könyvesbolt bejárata korszerű műanyag ajtót kapott amelyet vasredőny véd. A padlóburkolat járólappal az eladótérben, a raktárakban és a wc-ben. A közlekedőben PVC-vel burkolt a padló. A falak megfelelő állapotúak, néhol kisebb repedések láthatóak. A hátsó raktárban több salétromos felület is látható és egy nagyobb ázás is ami kiterjed a mennyezetre. A használó elmondása szerint a strang szivárgása miatt lett vizes a mennyezet és a fal. Minden helyiség álmennyezettel rendelkezik. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtésről radiátorok gondoskodnak.

**Berendezési tárgyak felsorolása:**2 db. komplett wc, 2 db. mosdó csapteleppel, 2 db. mosogatótálca csapteleppel, 10 db. radiátor.



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

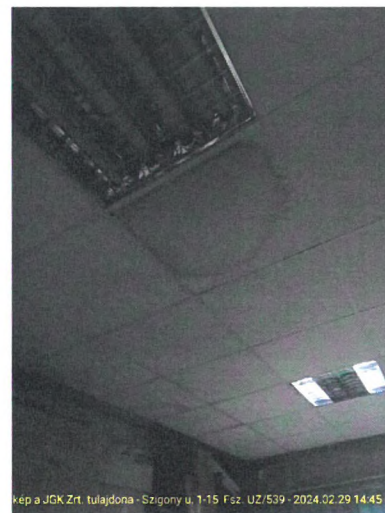
**Nem történt egyéb átalakítás**

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

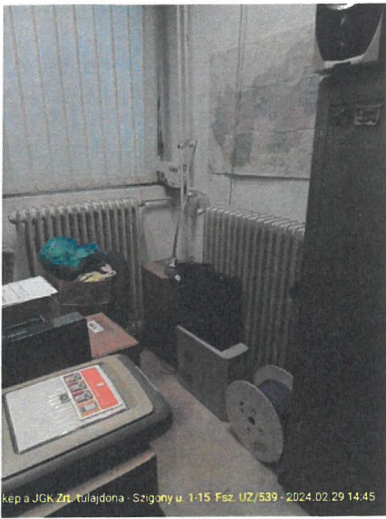
**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**



## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





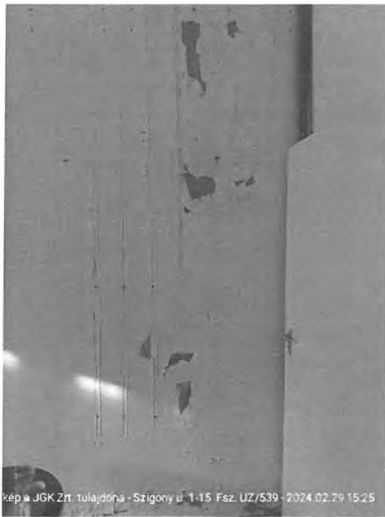








kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:20



kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:25



kép a JGK Zrt. tulajdona - Szigony u. 1-15 Fsz. UZ/539 - 2024.02.29 15:25



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900913665	89495	
VILLANYÓRA	9900913718	62197	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	598930/07	25	Nincs kép
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	599442/07	21	Nincs kép
VÍZÓRA	08-839716	5	
VÍZÓRA	22326952	110	

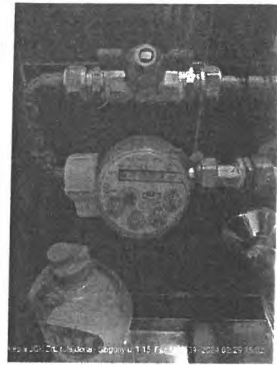
*L. M. M. E.*  
30



VÍZÓRA

08-821691

13



HŐMENNYISÉGMÉRŐ

Nincs

*[Handwritten signature]*  
31

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Az ellenőrzés során jelen volt a Novotrace számítástechnikai Bt. képviselőjében Baranyai György. Karbantartást teljesíti. Fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:


**Név:** NOVOTRACE SZÁMÍTÁSTECHNIKAI BT.

**Értesítési címe:** Budapest SZIGONY U. 9-11.

**E-mail címe:**

**Telefonszáma:**

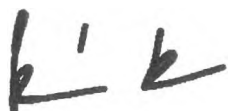
**A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.**



---

**A bérlő / használó aláírása**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



---

**Komlós Krisztián Sándor**



---

**Szokola Krisztián**



---

**Mezei Szilveszter**

## Határozott idejű helyiség bérleti szerződés módosítása

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, Ór utca 8., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

valamint

Székhely: **NOVOTRACE Bt.**  
Céggjegyzékszám: 01-06-517833  
Adószáma: 28879781-2-42  
Képviselő neve: Baranvai Gvörgy  
Anyja neve:  
Születési helye és ideje:

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. A Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 1111/2017. (XII.18.) számú határozatában döntött a bérleménynek Novotrace Bt. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) és a Thigle Kft. (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u.11., cégjegyzék szám: 01-09-908285; adószám: 14535206-2-43, képviseli: Hanuder Nagy Gyöngyi) Bérletársak részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, a NOVOTRACE Bt. részén számítógép, irodagép, szoftver üzlet és szerviz, a THIGLE Kft. részén könyv kiskereskedelem, valamint gyógyászati termékek árusítása céljára.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a **34679/0/A/11** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Szigony u. 9-11. (Práter u. 44.)** szám alatt található **147 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2018. január 8. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 1111/2017. (XII.18.)** számú határozata alapján.

2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a .../2024. (IV.03.) számú határozatában hozzájárult a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez, – 2024. március 31. napjára szóló hatállyal – azzal, hogy 2024. április 1. napjától a helyiség egyedüli bérlője a **Novotrace Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 9-11., cégjegyzék szám: 01-06-517833; adószám: 28879781-2-42, képviseli: Baranyai György Pál) lesz.

Erre tekintettel a szerződő felek a megkötött bérleti szerződés 6. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„A szerződő felek a **bérleti díjat 2024. április 1. napjától 73.910,-Ft/hó + ÁFA, azaz hetvenháromezer-kilencszáztíz forint/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben állapítják meg.** A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2026. január hónap.”

3. A Szerződő felek az eredeti bérleti szerződés 7. pontját az alábbiakkal egészítik ki:

„ Közös költség díja: A szerződés kötésekor **33.575,- Ft/hó + ÁFA**, ami évente a Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé.”

Az eredeti szerződés megállapodásai – a jelen módosításban nem szabályozott kérdésekben – továbbra is hatályban maradnak. Jelen szerződésmódosítás 2 (kettő) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült.

A bérleti szerződés módosítását a szerződő felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

Kelt: Budapest,

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

.....  
**NOVOTRACE Bt.**  
bérlő  
képviselőjében eljáró  
**Baranyai György Pál**