

VI/1-118/2024

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

M.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 31-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj csökkentésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

| | | |
|-----------------------------|-------------------------|-----------|
| Érkezett: 2024. JÚL. 25. | Szám: 02/226-12/2024 | |
| Melléklet: | Ügyintéző: Deákné | Előzmény: |

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Kérelem és csatolmányai (főkönyvi kivonat)

2. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyvek (2 db)

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, József krt. 51. szám alatti, 36703/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 125 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 19 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint feletti, így hasznosítására kizárólag pályázat útján van lehetőség.

A helyiség pályáztatására utoljára 2023. nyarán került sor, összességében jó műszaki állapotban, extrákkal – így a minimális bérleti díjként a számított bérleti díj 100 %-a került meghatározásra.

A bérlemény kb. 50 %-ban galériázott és a József körútról nyílik egy jó állapotú ajtón keresztül. A bérlemény aljzata járólappal burkolt, törés, repedés nem látszik rajta. A falak is megfelelő állapotúak volt, nagyobb vizesedésnek nincs nyoma, a falak tisztasági festést igényelnek. A mennyezet is megfelelő állapotú, beázás nyomai nem látszódnak rajta. Elektromos áram és vízvételi lehetőség is van a bérleményben, amely kirakati üvegportállal, riasztóval és kamerával ellátott.

A pályázati eljárás során a tárgyi helyiségre 1 db ajánlat került benyújtásra az **LCDPONT Szerviz Kft.** (székhely: 1223 Budapest, Jókai Mór u. 32. A. ép. 1., cégjegyzékszám: 01-09-294981; adószám: 25895999-2-43, képviseli: Ferge Márton ügyvezető) részéről.

A minimális bérleti díj 325.000,- Ft/hó + ÁFA, míg a pályázó bérleti díj ajánlata nettó **350.000,- Ft/hó** volt, és előre **6 havi bérleti díj** megfizetését vállalta. A helyiséget **telekommunikációs eszköz javítása** céljából szerette volna bérelni, továbbá bérleti szerződés módosítási javaslatot tett, amelyben 5 évnél hosszabb időre kérte a bérleti jogviszony létesítését, ám időtartamot nem jelölt meg.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **616/2023. (VIII. 23.)** számú határozatában a helyiség bérbeadására kiírt, nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást **eredményesnek**, és nyertesének a **LCDPONT Szerviz Kft.-t** nyilvánította és **hozzájárult** – a nyilatkozatok és a jogosultság igazolását követően – a bérleti jogviszony létesítéséhez a pályázóval **5 év határozott időtartamra, telekommunikációs eszköz javítás tevékenység céljára, 350.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén. A Tisztelt Bizottság nem járult hozzá a bérleti jogviszony időtartamának módosításához.

A bérleti szerződés aláírására 2023. szeptember 25. napján került sor, az ajánlata alapján a 2023. október - 2024. március hónapok közti időszak bérleti díjait (6 hó) előre fizette, valamint a bérleményt terhelő (vízórás) közös költség fizetendő összege 23.750,- Ft/hó, amely ÁFA-val növelten a bérlő által megfizetésre kerül a bérleti díjon felül.

ÉRKEZETT

Boga

Az LCDPONT Szerviz Kft.-vel szemben – 2024. június 30. napjáig – lejárt fizetési határidejű követelést nem tartunk nyilván.

A bérlő 2024. július 2. napján bérleti díj mérséklésre vonatkozó kérelmet továbbított Társaságunk részére, amely nem tartalmazta a csökkentési kérés mértékének megjelölését, így annak kiegészítését kértük.

A kérelem kiegészített verziója 2024. július 11. napján került megküldésre, amelyben a bérlő – 22 hónapra időtartamra – 50 %-os bérleti díj csökkentést kér. Kérelmében leírtak szerint az elmúlt három évben (költözés miatt három különböző budapesti helyszínen) csökkenő bevételük van, amelyet a kérelem mellékleteként csatolt főkönyvi kivonat is alátámaszt.

A bérlő a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 16. pontjában foglaltaknak *(legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.)* nem felel meg, így kizárólag egyedi kérelemként történő tárgyalásra van lehetőség, melyről a bérlőt szóban tájékoztatták a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájának munkatársai.

A kérelem tárgyalására az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II. 23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) 17. pontja alapján van lehetőség:

„A fizetendő bérleti díj átmeneti időszakra, legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési vagy szerelési munka miatt;
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;
- d) **a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában – önhibáján kívül – beállt negatív változás miatt.**

„18. A 17. pont d) alpontjában meghatározott esetben a fizetendő bérleti díj határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra csökkenthető.”

A fentiek igazolására főkönyvi kivonatokat kértünk, a korábbiaknak megfelelően havi bontásban, melyből mérsékelt negatív változás rajzolódik ki (a bérlő elmondása szerint azért, mert 2023-as évtől Nyíregyházán is nyitottak boltot és annak a bevétele is megjelenik már.

A bérleti díj csökkentését ugyan a fenti önkormányzat rendelkezések – a feltételek teljesülése esetén – lehetővé teszik, azonban, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése alapján: *„Az olyan – pályázat vagy bérleti licit alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázat esetén a pályázati kiírástól és a nyertes pályázattól, bérleti licit esetén a hirdetménytől eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.”*

Mivel a bérleti szerződés még 1 éve sem áll fenn és a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot a bérlő tette, valamint a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a pályázat útján bérbeadott helyiség bérleti díja a nyertes pályázatban foglaltakhoz képest nem módosítható, ezért nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság hozzájáruljon a **Budapest VIII. kerület, József krt. 51.** szám alatti, 36703/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 125 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség jelenlegi bérleti díjának 22 hónapra, 50 %-kal történő csökkentéséhez az **LCDPONT Szerviz Kft.** (székhely: 1223 Budapest, Jókai Mór u. 32. A. ép. 1., cégjegyzékszám: 01-09-294981; adószám: 25895999-2-43, képviseli: Ferge Márton ügyvezető) bérlő részére.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj csökkentés iránti kérelem elbírálása a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik. A bérlői kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára

jogszabályban rögzített határidő nem került meghatározásra, ennek ellenére a tulajdonosi döntés meghozatala a kérelem benyújtását követő legrövidebb időn belül indokolt.

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 a hozzájárulás megadása esetén. A bérleti díj csökkentésének összege a bérlő számára nyújtott közvetett támogatásnak minősül. A döntés meghozatala egyebekben pénzügyi fedezetet nem igényel.

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. alpontja alapján a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése alapján „Az olyan – pályázat vagy bérleti licit alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázat esetén a pályázati kiírástól és a nyertes pályázattól, bérleti licit esetén a hirdetménytől eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.”

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 17. pontja alapján: „A fizetendő bérleti díj átmeneti időszakra, legfeljebb 50%-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési vagy szerelési munka miatt;
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;
- d) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában – önhibáján kívül – beállt negatív változás miatt.”

A Kt. határozat 18. pontja alapján: „A 17. pont d) alpontjában meghatározott esetben a fizetendő bérleti díj határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra csökkenthető. A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg a lejárt bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel az önkormányzat helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete alapján.”

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.

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. (VII. 31.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj csökkentéséről

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti, 36703/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 125 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletjének, az LCDPONT Szerviz Kft. (székhely: 1223 Budapest, Jókai Mór u. 32. A. ép. 1., cégjegyzékszám: 01-09-294981; adószám: 25895999-2-43, képviseli: Ferge Márton ügyvezető) jelenlegi bérleti díjának 50 %-kal történő csökkentéséhez 22 hónap időtartamra.**
2. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérlő értesítésére a határozat 1.) pontja szerint.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. július 31., 2. pont esetében: 2024. augusztus 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, 2024. július 24.

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 ÉDIT JULIANNA
JEGYZŐ

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. a HÖLÖKÖST

Tisztelt Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.!

Az LCDPONT SZERVIZ Kft. ügyvezetőjeként szeretném bemutatni cégünk történetét és helyzetét, illetve kérni a bérleti díj mérséklését.

Cégünk 2017-ben alakult, kezdetben egy üzlettel a IX. kerület Tompa utcában. Az alapítás célja az volt, hogy minőségi termékeket és szolgáltatásokat nyújtsunk ügyfeleink számára, kiemelkedő ügyfélélményt biztosítva.

Az első év végén két új üzlettárs csatlakozott hozzánk, amely lehetővé tette számunkra, hogy növekedjünk és bővítsük tevékenységünket. Ekkor költöztünk át a VIII. kerület Corvin Plázába, ahol tovább fejlesztettük szolgáltatásainkat és erősítettük piaci jelenlétünket. A Corvin Plázában 2020. elejéig működtünk, és ez az időszak cégünk történetének eddigi legjobb éve közé tartozott, a bevételeink kiemelkedőek voltak.

A magas bérleti díjak miatt 2020. elején kénytelenek voltunk elhagyni a Corvin Plázát, és a Szel Kálmán térre költöztünk. Itt átvészeltük a COVID okozta válságot. Azonban az itt eltöltött időszakban folyamatosan enyhén csökkenő bevételt értünk el, ahogy a mellékelt dokumentumban és diagramokban is látható.

2023. év elejétől megnyitottuk első vidéki üzletünket Nyíregyházán, ezzel tovább növelve piaci jelenlétünket Magyarországon.

2023. év végén a cég átköltözött a VIII. kerület József körút 51-be. Az új helyszín kiválasztásánál az volt a cél, hogy egy forgalmasabb, jobb lokációt találjunk, amely segíthet fellendíteni a bevételeinket. Azonban az itt eltöltött nagyjából hét hónap alatt sajnos továbbra sem érkezett meg a várt áttörés. A forgalom visszaesése miatt kénytelenek voltunk elbocsátani egy kollégát, és jelenleg egyedül viszem a budapesti boltot.

A budapesti és a nyíregyházi üzleteink összesített bevétele is csak annyi, mint korábban az egyetlen budapesti üzleté volt.

Új ügyfelek szerzése érdekében a budapesti üzletben kettő csomagpontként is működünk: lehetőség van Packeta csomagok átvételére és feladására, valamint GLS csomagpontként is üzemelünk. Emellett folyamatos fejlesztéseket végzünk a mobiltelefon szervizelés terén, hogy minél alacsonyabb áron, minél jobb szolgáltatást nyújtsunk ügyfeleinknek.

A jelenlegi gazdasági helyzet is hozzájárult ahhoz, hogy itt tartunk, ahol most vagyunk. Azonban hiszem, hogy egy kis segítséggel meg tudjuk fordítani a romló folyamatokat. Az új budapesti üzlethelyiség idővel bejárható, és a következő egy-két évben fellendülést hozhat. Kérem a bérleti díj mérséklését, hogy időt nyerjünk, és a környékbeli közösségnek továbbra is megfelelő szolgáltatásokat tudjunk nyújtani. Hiszem, hogy megfelelő marketing és ügyfélközpontú fejlesztések révén ismét növekedési pályára állhatunk, és mind a budapesti, mind a nyíregyházi üzleteink sikeresebbek lesznek.

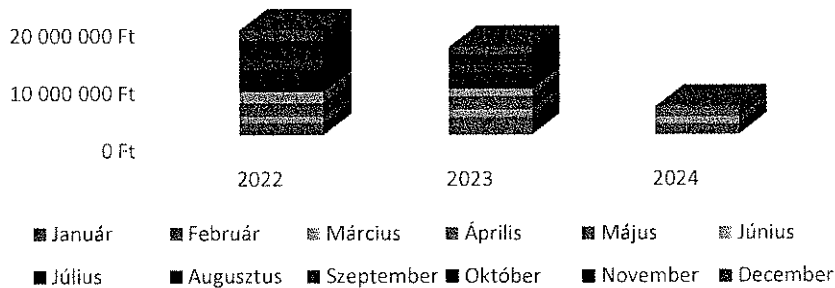
A megbeszéltek alapján csatolom a 2022., 2023. valamint a 2024. első félévi főkönyvi kivonatokat. Kérem, vegyék figyelembe számok elemzésénél, hogy a 2023-as évtől a nyíregyházi üzletünk bevétele is benne van a kivonatokban.

A budapesti forgalmunkat (nettó) az alábbi táblázatban, illetve diagramokon láthatják, melyen sajnos jól kirajzolódik a jelenlegi csökkenő tendencia:

Bopa

| | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Január | 1 053 530 Ft | 1 529 239 Ft | 940 178 Ft |
| Február | 1 061 708 Ft | 1 501 103 Ft | 964 504 Ft |
| Március | 1 086 776 Ft | 1 366 451 Ft | 1 209 089 Ft |
| Április | 877 536 Ft | 1 254 872 Ft | 919 853 Ft |
| Május | 1 501 397 Ft | 1 075 474 Ft | 825 790 Ft |
| Június | 1 860 005 Ft | 1 192 155 Ft | |
| Július | 1 950 023 Ft | 1 280 706 Ft | |
| Augusztus | 1 929 119 Ft | 1 500 805 Ft | |
| Szeptember | 1 695 415 Ft | 1 329 768 Ft | |
| Október | 1 717 371 Ft | 906 441 Ft | |
| November | 1 593 763 Ft | 924 930 Ft | |
| December | 1 767 880 Ft | 1 292 766 Ft | |
| Összesen: | 18 096 545 Ft | 15 156 733 Ft | 4 861 438 Ft |

2022 - 2024



A fentiek figyelembe vételével, kérem a bérleti díj 50%-os csökkentését 22 hónapra.

Köszönöm a megértését és a támogatását!

LCDPONT SZERVIZ Kft.
Ferge Márton, ügyvezető
VIII. kerület, József körút 51.
Budapest

2024.07.02

Bor

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): | József krt. 51 Fsz. ÜZ/2 |
| Helyrajzi szám: | 36703/A/3 |
| Bérlemény típusa: | Helyiség |
| Az ingatlanhasználó neve: | LCDPONT Szervíz Kft. |
| Dátum: | 2024.07.03 |
| Az ellenőrzés oka: | bérlemény ellenőrzés |

Általános megjegyzések: Helyiséggazdálkodási Iroda kérésére történő bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm): | 125.00 |
| Szerződés szerinti komfortfokozat: | Nem besorolható |
| Ellenőrzött komfortfokozat: | nem besorolt |
| Egész szobák száma (összesen): | Nincs egész szoba |
| Félszobák száma (összesen): | Nincs félszoba |
| Fűtés módja: | gáz |
| Bérlemény műszaki állapota: | 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) |
|----------------|-----------|--------------|-----------------|
| üzlettér | 1 | | |
| közlekedő | 1 | | |
| raktár | 2 | | |
| mosdó helyiség | 2 | | |
| wc helyiség | 2 | | |
| iroda | 1 | | |
| főzőfülke | 1 | | |

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség a József krt.-ről közelíthető meg, bejárati ajtaja és nyílászárói megfelelően záródnak, jó állapotúak. A helyiség kirakat portárral is rendelkezik. A padlózat a galérián padlószőnyeg, a többi helyiség járólappal burkolt és linóleummal fedett, szintén jó állapotúak. A falak és a mennyezet tiszták, karbantartottak, vizesedés jelei nem láthatóak. A bérlemény fűtését egy gázkazán által 7 db radiátor biztosítja. A helyiség kb. 50%-ban galériázott, ahova egy stabil lépcsőn lehet feljutni. A galerián található egy iroda, egy főzőfülke, egy mosdó, és egy wc helyiség. A bérlemény rendelkezik egy hátsó bejáráttal ami a társasház belső udvarára nyílik.

Berendezési tárgyak felsorolása: 7 db radiátor, 2 db komplett wc, 1 db mosogató csapteleppel, 2 db mosdó csapteleppel, 1 db 80 l villanybojler, 1 db FÉG gázkazán,

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

| | |
|---|-----------|
| A lakás / helyiség tisztasága: | megfelelő |
| Rendszeres takarítás történik: | Igen |
| A szemét eltávolítása megtörténik: | Igen |
| Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja: | Igen |
| A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt: | Nem |
| A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik: | Nem |

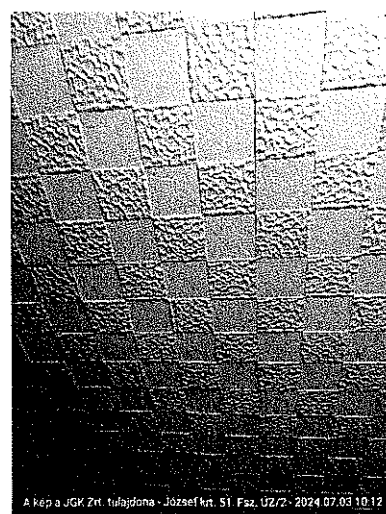
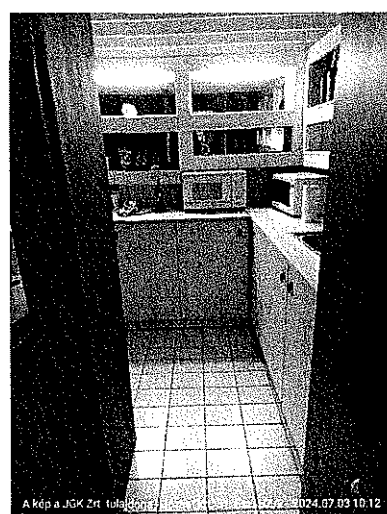
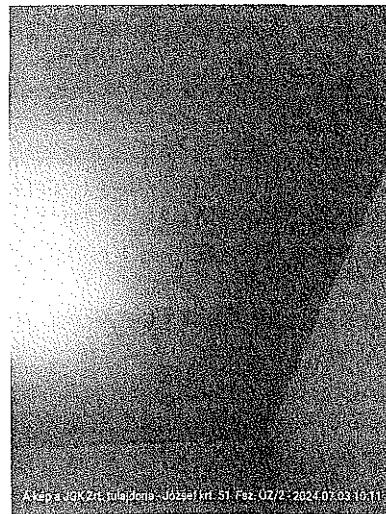
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

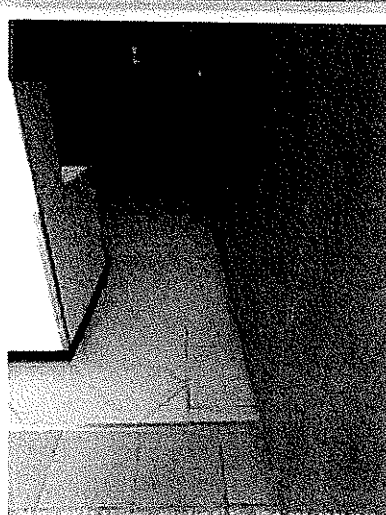
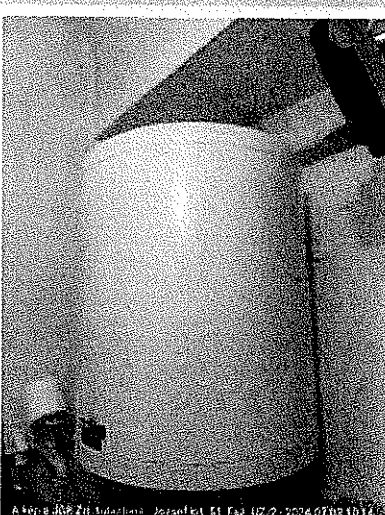
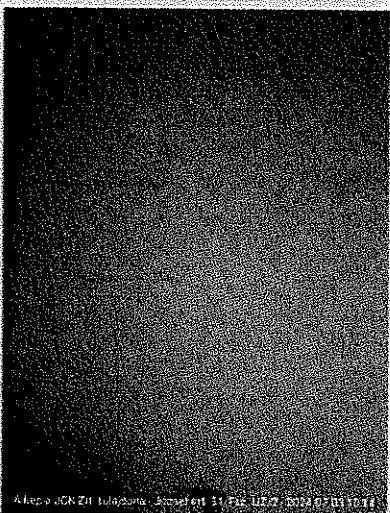
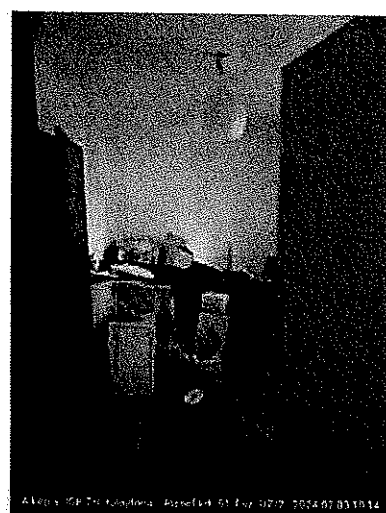
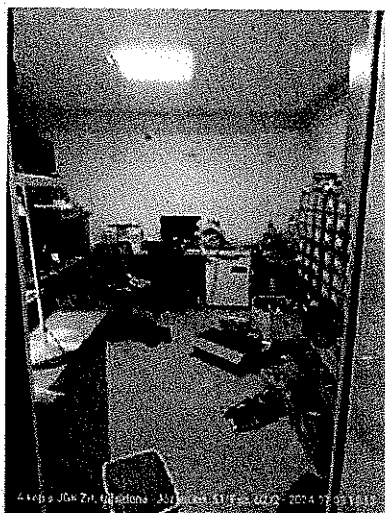
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

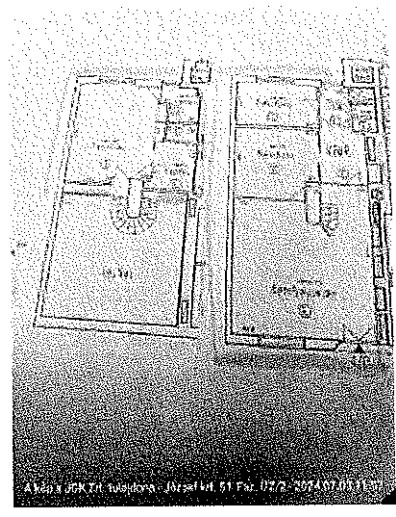
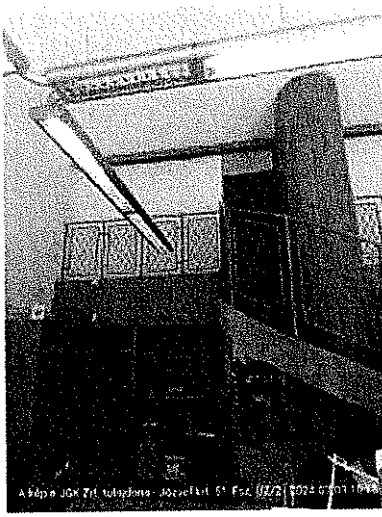


Dop

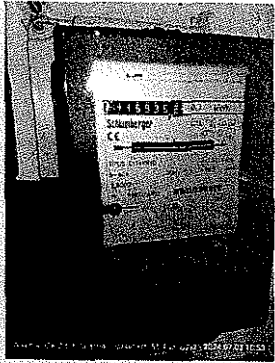

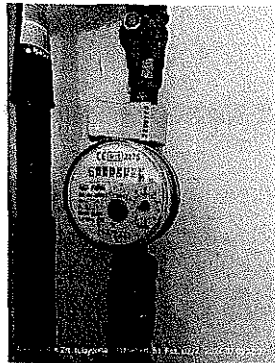
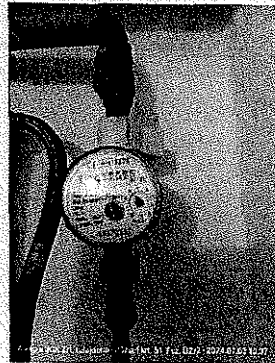
28



Bopa 09



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ |
|---|------------|----------|---|
| VILLANYÓRA | 9900456859 | 116935 |  |
| GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található) | 1300871229 | 12247 | Nincs kép |
| GÁZÓRA | 1300869860 | 25 |  |
| VÍZÓRA | 16372333 | 35 |  |
| VÍZÓRA | 16372331 | 27 |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs | | |

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünkkor jelen volt az LCDPONT Szervíz Kft. ügyvezetője Ferge Márton A helyiséget mobiltelefon szervízként, és mobiltelefon tartozékok árusítására használja. Alkohol árusítása az üzletben nem történik. A bérlő karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: LCDPONT Szervíz Kft.

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mosonyi Adrienn

Lakos Gabriella

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Helyszín (ingatlan címe): | József krt. 51 Fsz. ÜZ/2 |
| Helyrajzi szám: | 36703/A/3 |
| Bérlemény típusa: | Helyiség |
| Az ingatlanhasználó neve: | |
| Dátum: | 2023.04.17 |
| Az ellenőrzés oka: | bérlemény ellenőrzés |

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

| | |
|--|-------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm): | 125.00 |
| Szerződés szerinti komfortfokozat: | Nem besorolható |
| Ellenőrzött komfortfokozat: | nem besorolt |
| Egész szobák száma (összesen): | Nincs egész szoba |
| Félszobák száma (összesen): | Nincs félszoba |
| Fűtés módja: | gáz |
| Bérlemény műszaki állapota: | jó |
| Berendezési tárgyak az ingatlanban: | Vannak |
| Funkció: | - |
| Elhelyezkedés: | UCH |

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

| Megnevezés | Darabszám | Négyzetméter | Belmagasság (m) |
|------------|-----------|--------------|-----------------|
| eladótér | 1 | | |
| iroda | 2 | | |
| közlekedő | 1 | | |
| wc | 3 | | |
| raktár | 1 | | |
| konyha | 1 | | |

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a József körútról nyílik egy jó állapotú ajtón keresztül. A bérlemény aljzata járólappal burkolt. Törés, repedés nem látszik rajta. A falak megfelelő állapotúak, nagyobb vízsedésnek nincs nyoma, viszont tisztasági festést igényelnek. A mennyezet megfelelő állapotú, beázás nyomai nem látszanak rajta. A bérlemény kb 50%-ban galériázott. Elektromos áram és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A bérlemény riasztóval és kamerával ellátott.

Berendezési tárgyak felsorolása: 7 db radiátor, 1db mosogató csappal, 2 db komplett wc, 2 db mosdókagyló csappal, 1 80l. Hajdú villanybojler. 1db Fég gázkazán

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:

Nem

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:

Nem

Nem történt komfortosítás

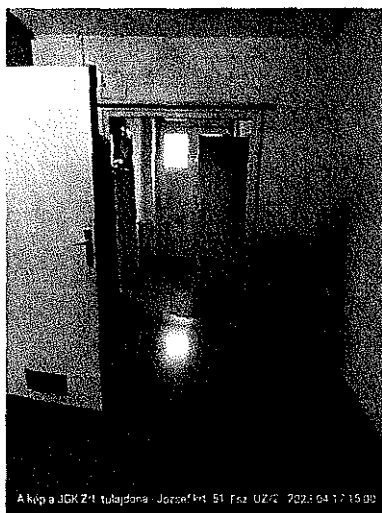
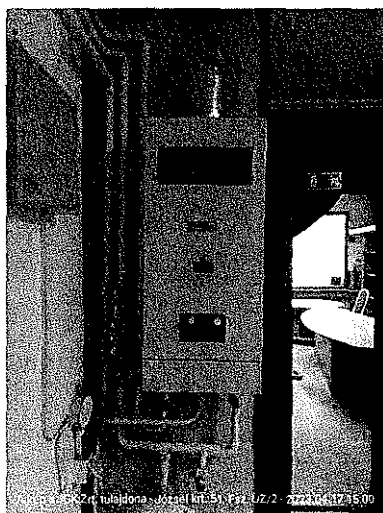
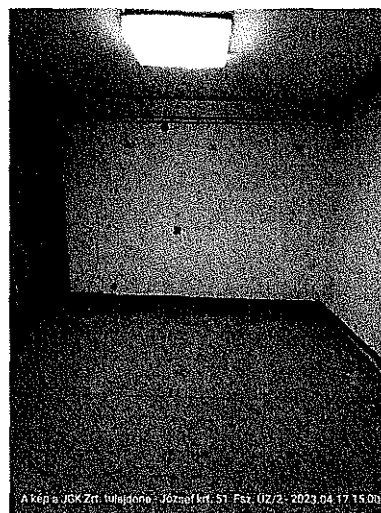
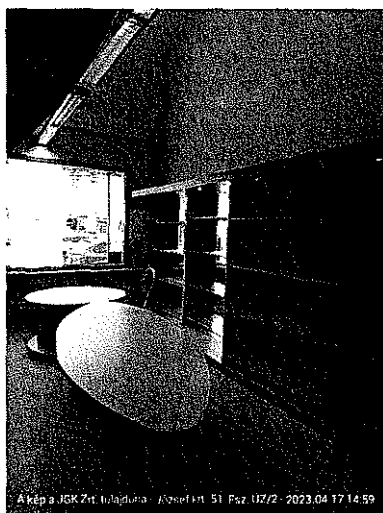
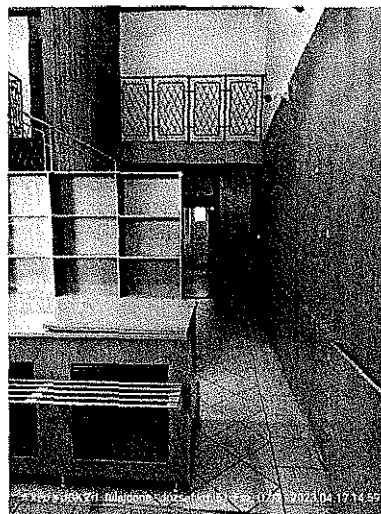
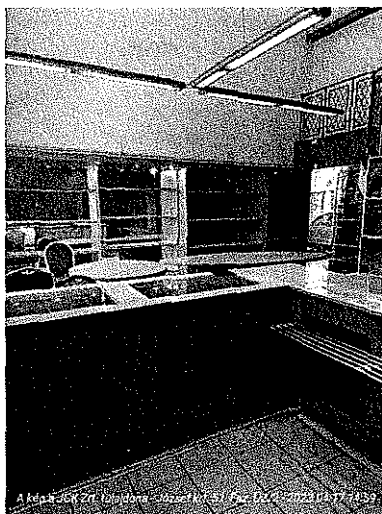
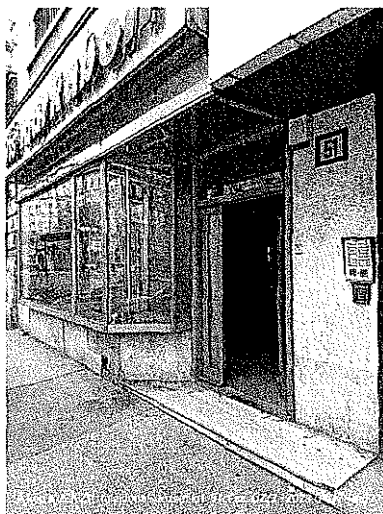
Nem történt egyéb átalakítás

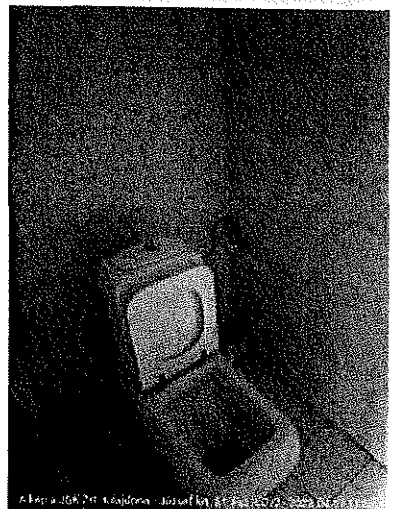
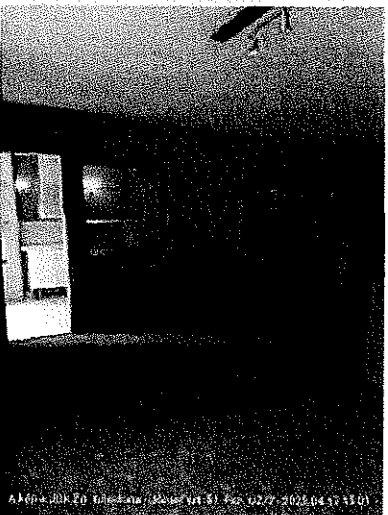
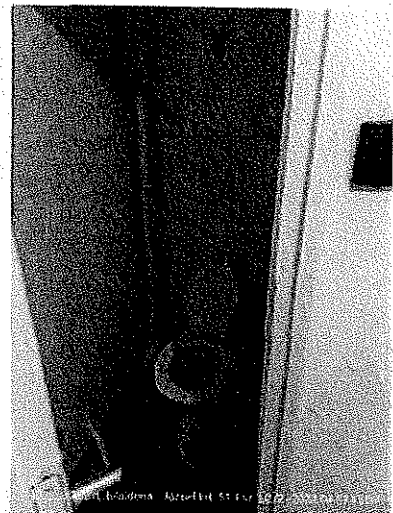
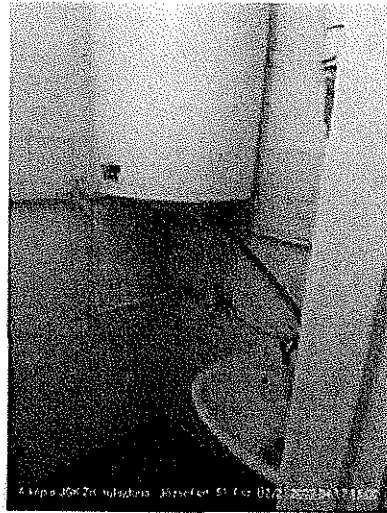
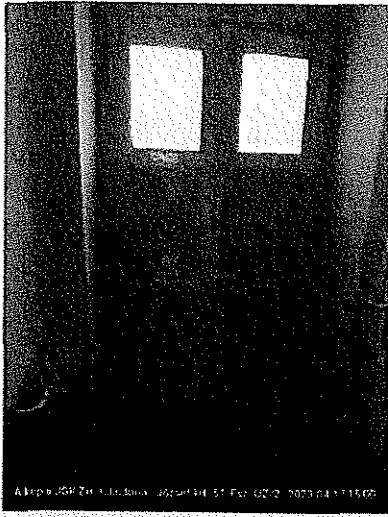
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

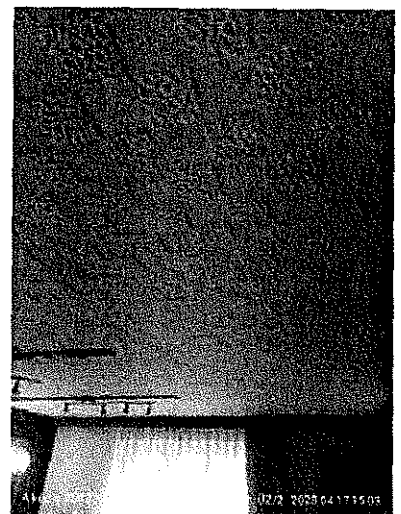
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:

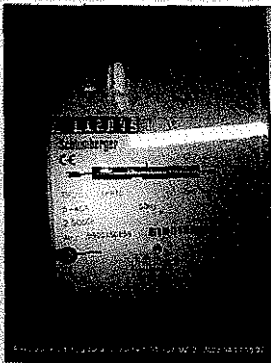
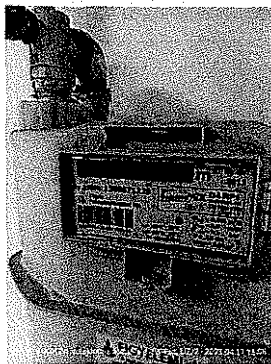
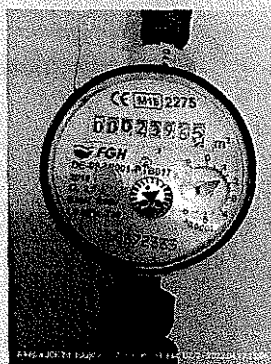
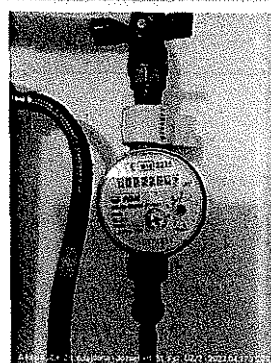
FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS | GYÁRI SZÁM | ÓRAÁLLÁS | FOTÓ |
|-----------------|------------|----------|---|
| VILLANYÓRA | 9900456859 | 112079 |  |
| GÁZÓRA | 1300871229 | 12247 |  |
| VÍZÓRA | 16372333 | 23 |  |
| VÍZÓRA | 16372331 | 22 |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ | Nincs | | |

A villanyórával (9900456859) kapcsolatos megjegyzések: A lépcsőházban található

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

Nincs

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mezei Szilveszter

Tancsics Réka