

VIA | 7-8/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.10.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. november 19-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 NOV 13.	Szám: 02/324-11/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Dne
	Előzmény:

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: Állapotfelmvételi jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Költségvetés, Bérbeszámítási javaslat

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi 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, Rákóczi út 57. (Luther tömb)** szám alatti, 34637/0/A/117 helyrajzi számú, tulajdoni lapon **42 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 193 db albetét található, amelyből 11 db önkormányzati tulajdonú, 7 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 4 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség a 2024. tavaszi pályázati eljárásban került meghirdetésre, a minimális nettó bérleti díj 100.800,- Ft/hó + ÁFA összegben került meghatározásra.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 485/2024. (V. 29.) számú határozata alapján **Csikósné Horváth Edina egyéni vállalkozó** (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48.; nyilvántartási szám: 56296482; adószám: 57651798-2-33) 2024. július 8. napján bérleti szerződést kötött a tárgyi helyiségre.

A bérleti díj jelenlegi összege **103.000,- Ft/hó + ÁFA**, míg az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege **5.305,- Ft/hó**.

A fenti helyiségre a jelenlegi bérlő **Csikósné Horváth Edina egyéni vállalkozó** és az **Addict Kft.** (székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 25. 1. em. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-381244; adószám: 29155082-2-41; képviseli: Bojtok József) 2024. október 11. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtottak be.**

A nyári időszakot követően a megbízott szakemberek elkezdték a helyiség felmérését és a felújítás tervezését. A gipszkarton álmennyezet felett 5 m³ lom volt eltárolva, a bérlő ennek elszállításáról intézkedett, valamint kiderült, hogy a közművek is rosszabb állapotban vannak az elsőre gondoltnál, így a felújítás jelentősen nagyobb összeget fog felemészteni, mint a tervezett. A bérlő és társai úgy döntöttek, hogy nem csak bizonyos öltönyök eladását, de a bemutató termet is a helyiségben nyitják meg. Tekintve, hogy az egyéni vállalkozáson így már az eredeti koncepció túlmutat, ezért szeretnék egy – eddig – alig használatos cégükre felépíteni ezt az üzletet és brandet, ezért szeretnék kérni a

ÉRKEZETT

2024 NOV 13. 16:30

1


tulajdonos hozzájárulását a bérleti jog átruházásához valamint a bérleti időtartamának 10 évre történő módosításához a beruházás térülése miatt és bérbeszámítási kérelmet is továbbított az alábbiak szerint.

A helyiséget a korábbiaknak megfelelően **öltönyház, bemutatóterem** céljára szeretné tovább használni új bérlője is, akinek bérleti díj ajánlata **105.000,- Ft/hó + ÁFA**.

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 alapidíj (Ft/m ²)	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó bérleti díj (Ft)
2	2.000	UCH	1,2	42	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	75.600

Az **Addict Kft.** a bérleti jog átruházására irányuló kérelme mellett 2024. július 26. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére, és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő, bruttó 7.594.600,- Ft értékben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a bérlői kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján 3.480.000,- Ft + ÁFA összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
víz és csatorna szerelés	1.470.000,- Ft
villanyszerelés	1.150.000,- Ft
fűtés beépítés	400.000,- Ft
beltéri ajtók beépítése	100.000,- Ft
szaniterek pótlása	150.000,- Ft
hidegburkolás kenhető szigeteléssel	210.000,- Ft
Összesen	3.480.000,- Ft
ÁFA 27%	939.600,- Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó	4.419.600,- Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Luther tömb) szám alatti, 34637/0/A/117 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 42 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre Csikósné Horváth Edina egyéni vállalkozó (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48.; nyilvántartási szám: 5696482; adószám: 57651798-2-33) bérleti jogának átruházásához az Addict Építőipari Kft. (székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 25. 1. em. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-381244; adószám: 29155082-2-41; képviseli: Bojtok József) részére **öltönyház, bemutatóterem tevékenység céljára 10 év határozott időtartamra, az ajánlott **105.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (azaz 535.500,- Ft összeg) megfizetése, valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj (azaz 535.500,- Ft) összeg megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.**

Javasoljuk továbbá azt is, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 3.480.000,- Ft + ÁFA összeg bérleti díjba 35 hónap alatt (34 hónapig havonta 100.000,- Ft + ÁFA, 35. hónapban 80.000,- Ft + ÁFA összeg) történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény 89. § szerint:

„(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható. Erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó harminc – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.”

Előzőekre tekintettel a beérkezett kérelemre a felek a határidő meghosszabbításáról kaptak tájékoztatást. Ennek megfelelően a bérbeadói döntés meghozatalának 2024. december 9. napjáig kell megtörténnie. Amennyiben ezen időn belül az Önkormányzat nem hoz döntést valamint a nyilatkozat kiküldése nem történik meg, a bérbeadói hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérleti jog átruházásának tulajdonosi jóváhagyása esetén az új bérlő befizetéseiből befolyó bérleti díj és közös költség továbbra is fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a jelenleginél magasabb bevételt is jelent. További bevételt eredményez az Önkormányzat oldalán a szerződéskötési díj megfizetése is.

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a Képviselő-testületnek a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletében, a 21105 címen biztosított. Az önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023.(XII.14.) önkormányzati rendeletében a 21105 címen jóváhagyott eredeti előirányzat 64.800.000 Ft+ÁFA, melyet növel a maradványként tervezett 16.670.444 Ft+ÁFA, így a mindösszesen 81.470.444 Ft+ÁFA összegű előirányzathoz még rendelkezésre áll 40.631.355 Ft +ÁFA összegű szabad előirányzat terhére a pénzügyi fedezet biztosított.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1 pont 1.2.1. alpontja alapján a tárgyi ügyben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján 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 szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható.

A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása 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 mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A 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) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

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 (a továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Lakástörvény 42. § (1) bekezdés szerint a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni, a 89. § (1) bekezdése szerint, ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell. A (2) bekezdés alapján, ha a bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

A határidő hosszabbításáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2024. október 14. napján tájékoztatta a kérelmezőket, tekintettel arra, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntésről szóló kiértékelésre a 30 napos határidőn belül nem biztos, hogy sor kerül.

Amennyiben a 30 napos – jelen esetben a meghosszabbított 60 napos – határidőn belül a tulajdonos nem nyilatkozik, úgy a határidő jogvesztő, és a hozzájárulás megadottnak tekintendő. Előzőek alapján a tulajdonosi jognyilatkozattal kapcsolatos döntés meghozatala az előterjesztésen megadottak szerinti ülésen szükséges. A nyilatkozat megadásának határideje: 2024. december 9. napja.

 4

A Kt. határozat 20. pontja alapján: „A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.”

A Kt. határozat 21. pontja alapján: „Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő – a 20. pont szerinti – munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.”

A Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a 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 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

...../2024. (XI. 19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárulását adja a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Luther tömb) szám alatti, 34637/0/A/117 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 42 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az Addict Építőipari Kft.** (székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 25. 1. em. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-381244; adószám: 29155082-2-41; képviseli: Bojtok József) részére, **öltönyház, bemutatóterem** tevékenység céljára **10 év határozott időtartamra**, az ajánlott **105.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (azaz 535.500,- Ft összeg), valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj (azaz 535.500,- Ft összeg) megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Amennyiben a bérleti szerződés az Önkormányzat és az Addict Építőipari Kft. között nem jön létre, úgy a helyiség bérlője Csikósné Horváth Edina egyéni vállalkozó (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48.; nyilvántartási szám: 56296482; adószám: 57651798-2-33) marad.

2. **Hozzájárulását adja továbbá a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbiak szerint:**

A bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 3.480.000,- Ft + ÁFA, azaz hárommillió-négyszáznyolcvanezer forint + ÁFA összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére 35 hónap alatt. A bérbeszámítási megállapodás



alapján 34 hónapig havonta 100.000,- Ft + ÁFA, azaz százezer forint + ÁFA, a 35. hónapban 80.000,- Ft + ÁFA, azaz nyolcvanezer forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. november 19., 2. pont esetében: 2024. november 30.

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. november 5.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

6

1. sz. melléklet

BIRTOKBA ADÁSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba adásáról, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Luther tömb 0 Fsz. UZ/117
Helyrajzi szám:	34637/A/117
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / átvevő neve:	Csikósné Horváth Edina Egyéni Vállalkozó
Dátum:	2024.08.05

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	42.00
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH



A bérleményben található helyiségek

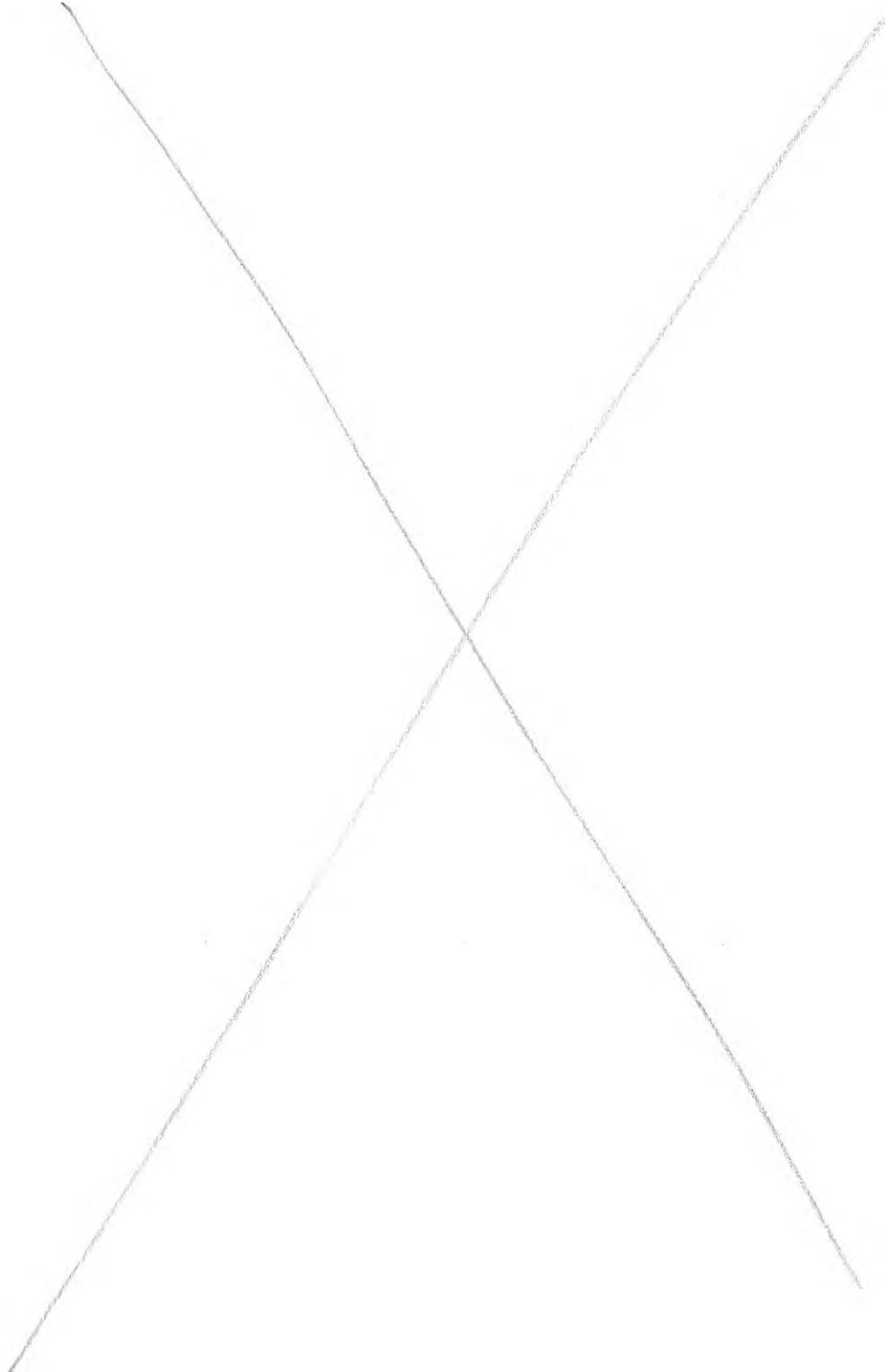
Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Előtér	1		
Műhely	1		
WC	1		
Raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség bejárati ajtaja fából készült üvegezett jó állapotú minimális felújításra szorul. A bejárati ajtó és a biztonsági rács jól zárható állapota megfelelő minimális felújításra szorul. A helyiség padozata betonozott laminált padlóval van burkolva a hátsó rész járólappal van burkolva. Az oldalfalakon gipszkarton burkolat van a mennyezet fa lambériával burkolt. A helyiségben vízvételi lehetőség van a fogyasztást egy almérő méri ami a helyiségben található összes fogyasztót méri. Gázszolgáltatás nincs. Elektromos hálózat kiépítve a villanyóra a helyiségben található.




Berendezési tárgyak felsorolása: 1db wc komplett, 1db falikút, 1db villanybojler 80 l-es.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9973792803	38251	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	787054/09	7	Nincs kép
VÍZÓRA	326156238	0	
VÍZÓRA	326156306	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések:

A bérlő / átvevő adatai:

Név:	Csikósné Horváth Edina Egyéni Vállalkozó
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

Kijelentem, hogy bérbeadó a bérleményt általam ismert, teljes körűen megtekintett és elfogadott állapotban adja birtokba. Az átadási jegyzőkönyv a bérleti szerződés mellékletét képezi.

Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megkötni a szolgáltatókkal.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.

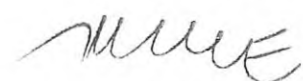
A bérlő / átvevő aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

Dóka László

Boóz Károly

Nagy Tamás

1  12



VAGYONGAZDALKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Farkas Zoltán
Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
 irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett!

A Budapest VIII. ker. Luther tömb 34637/A/117 helyrajzi szám alatt található önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira Bojtok József által benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyag + munkadíj
víz és csatorna szerelés		1.470.000.-
villanyszerelés		1.150.000.-
fűtés beépítése		400.000.-
beltéri ajtók beépítése		100.000.-
szaniterek pótlása		150.000.-
hidegburkoláskenhető szigeteléssel		210.000.-
összesen:		3.480.000.-
ÁFA 27 %		939.600.-

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 4.419.600 Ft.

Budapest, 2024. október 17.

Tisztelettel:

Antalóczy Zoltán
 Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Addict Kft.

Bojtok József

Budapest

Pozsonyi út 25. 1. em. 4.

1137

Tisztelt Címzett,

Az alábbiakban részletezném a helyiség felújításához szükséges munkanemeket és azok várható költségeit a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Luther tömb)** szám alatti, 34637/A/117 helyrajzi számú, tulajdoni lapon **42 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

A beruházás meghaladja a korábban tervezettet. Az álmennyezet tetején 5 m³ hulladék volt eltávolítva, ami elszállításra került.

Teljes villanyhálózat kialakítása minden anyaggal együtt : 1 150 000 Ft

Fűtés-Hűtés kialakítása: 520 000 Ft Járható,terhelhető galéria megépítése munkadíjjal (vasból): 290 000 Ft

Beomlott falak,mennyezet újraépítése gipszkartonból azok dűbelezése és glettelése. (jelenlegi belmagasság 4,20m) 1 450 000 Ft

Beltéri ajtók beszereléssel együtt (2db): 240 000 Ft

Mosdóhelyisége teljes felújítása fali csempékkel szaniterekkel, munkadíjjal. 800 000 Ft

Teljes járólapozás és annak minden előkészülete, ragasztóval együtt. 980 000 Ft

Festés és tapétázás anyaggal együtt. 550 000 Ft

Üdvözlettel,
Bojtok József sk.

