

VIG/7-6/2024

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

1.6.  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőtársi jogviszony létesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

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

Érkezett: 2024 NOV 13.	Szám: 02/324-7/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Dne	Előzmény:

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József krt. 51.** szám alatti, 36703/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 125 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 19 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, 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 (fentiek alapján számított) bérleti díj 325.000,- Ft/hó + ÁFA, míg a pályázó bérleti díj ajánlata nettó **350.000,- Ft/hó**, és előre **6 havi** bérleti díj megfizetését vállalta. A helyiséget **telekommunikációs eszközök javítása** céljából szeretne 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 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.

ÉRKEZETT

2024 NOV 13. 16:30

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.

A bérlő 2024. július 2. napján bérleti díj mérséklésre vonatkozó kérelmet nyújtott be, 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 havi időtartamra – 50%-os bérleti díj csökkentést kért. 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 bérleti díj csökkentés esetében a Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 16. pontjában foglaltak szerint a következőknek kell teljesülni: „*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*”.

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 (m <sup>2</sup> )	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	2.000	UCH	1,2	125	Nagy	0,9	4	Jó	1,2	325.000

Mivel a bérleti szerződés még 1 éve sem áll fenn és a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot a bérlő tette, valamint a nemzeti vagyronról szóló törvény alapján a pályázat útján bérbeadott helyiség bérleti díja a nyertes pályázatban foglaltakhoz képest nem volt módosítható, ezért a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság az **552/2024. (VII. 31.)** számú határozatában úgy döntött, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti, 36703/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 125 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének, az LCDPONT Szerviz Kft. jelenlegi bérleti díjának 50%-kal történő csökkentéséhez 22 hónap időtartamra.**

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

A tárgyi helyiség vonatkozásában a bérlő számításai nem teljesen jöttek be, és nem látja biztosítottak a bolt hosszútávú működtetését, így a korábbi kérelmének elutasítását követően biztonsági okokból a helyiség és a költségek megosztásához hasonló profilú bérlőtársat keresett, így 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) és az **L&S GSM Kft.** (székhely: 2532 Tokodaltáró, Béke tér 3/2., cégjegyzékszám: 11 09 023105; adószám: 25032408-2-11, képviseli: Benedek Zoltán ügyvezető) 2024. október 10. napján **bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelmet nyújtottak be.**

A kérelmezők a helyiséget **telekommunikációs eszköz javítás; telekommunikációs termék kiskereskedelme; használtcikk bolti kiskereskedelme; elektronikus, híradástechnikai berendezés és alkatrészeinek nagykereskedelme; csomagküldő, internetes kiskereskedelem, valamint egyéb futárpostai tevékenység** céljára szeretnék használni. A korábbiaknak megfelelően **350.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj ajánlatot tettek, valamint kérték a bérleti díj fixálását a bérlet teljes időtartamára.

A bérleti díj éves valorizációjára vonatkozó kérelem a Kt. határozat 31. pontja alapján „*A fizetendő bérleti díjról és annak módosításáról szóló megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni, és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat a*



*következő évtől, évente január 1-től a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti.”*

Előzőnek megfelelően arra vonatkozó megállapodás nem köthető, hogy a bérlő a bérleti jogviszony fennállásáig mentesül a bérleti díj emelése alól. A kérelem e tárgyában döntés meghozatala nem szükséges, mivel a Képviselő-testület azt már előre meghatározta, azzal kapcsolatban ellentétes döntés nem hozható, illetve a bérlő a bérleti szerződés megkötésekor vállalta az emelt bérleti díj fizetését.

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti, 36703/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 125 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a jelenlegi bérlő, az LCDPONT Szerviz Kft.-nek (székhely: 1223 Budapest, Jókai Mór u. 32. A. ép. 1., cégjegyzékszám: 01-09-294981; adószám: 25895999-2-43, képviseli: Ferge Márton ügyvezető) és az L&S GSM Kft.-nek (székhely: 2532 Tokodaltáró, Béke tér 3/2., cégjegyzékszám: 11-09-023105; adószám: 25032408-2-11, képviseli: Benedek Zoltán ügyvezető) bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a fizetendő bérleti díj változatlanul hagyása mellett.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 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 kérelmezők a határidő meghosszabbításáról kaptak tájékoztatást. Ennek megfelelően a bérbeadói döntés meghozatalának 2024. december 8. napjáig kell megtörténnie. Amennyiben ezen időn belül a Bizottság nem hoz döntést, és a nyilatkozat kiküldése nem történik meg, a bérbeadói hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A bérlőtársi jogviszony létesítése iránti kérelemre vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **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.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet 9. § (1) bekezdése szerint a helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.

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 vagyongazdálkodóval, 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 Lakástv. 38. § (3) bekezdés szerint a bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A Lakástv. 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 Lakástv. 89. § (2) bekezdése alapján, ha a bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**

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

### **hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőtársi jogviszony létesítéséhez**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József krt. 51. szám alatti, 36703/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 125 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre 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) és az L&S GSM Kft. (székhely: 2532 Tokodaltáró, Béke tér 3/2., cégjegyzékszám: 11 09 023105; adószám: 25032408-2-11, képviseli: Benedek Zoltán ügyvezető) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, 5 év határozott időtartamra, telekommunikációs eszköz javítás; telekommunikációs termék kiskereskedelme; használatcikk bolti kiskereskedelme; elektronikus, híradástechnikai berendezés és alkatrészeinek nagykereskedelme; csomagküldő, internetes kiskereskedelem valamint egyéb futárpostai tevékenység céljára, az ajánlott 350.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben, közüzemi és költszolgáltatási díj**

fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 1.333.500,- Ft összegű) óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett;

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a jelenlegi bérlő és a leendő bérlőtárs.


Felelős: polgármester

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

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: 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 11.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTIINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 5

## Kérelem bérlőtársítási jogviszony létesítéséhez

Bérlemény címe: 1085 BP. JOZSEF KRT. SA.  
 Bérlemény helyrajzi száma .....

Bérlő I. neve: LCDPONT SZERVIZ KFT.  
 Székhelye 1223 BP. JOKAI MÓR U. 32. A EP. 1  
 Cégjegyzékszám/nyilvántartási száma 01-03-294984  
 Adószáma 25895999-2-43  
 Képviselő neve FERENC MÁRTON

Bérlő II. neve L&S GSM KFT.  
 Székhelye 2532 TOKODALTÁRO BEKE TER 3/2  
 Cégjegyzékszám/nyilvántartási száma 11-03-023105  
 Adószáma 25092408-2-11  
 Képviselő neve BENEDEK ZOLTÁN

A bérlőtársak bérleti díj alánlata: 350.000 /hó + ÁFA

**A helyiségben folytatni kívánt tevékenység(ek), melyekre az előterjesztéshez TEÁOR-ral rendelkezni kell:**

9517-TELEKOMMUNIKÁCIÓS ESZKÖZ JAVÍTÁSA (9511, 9511)  
4742-TELEKOMMUNIKÁCIÓS TERMÉK KISKERESKEDELMÉ, 4733-HASZNÁLCIKK PÓTLI KISKERESKEDELMÉ, 4652-ELEKTRONIKUS HÍRADÁS-TECHNIKAI BERendezés és alkatrészei nagykereskedelmé, 4791-csomagküldés, internetes kereskedelem, 5320-Egyéb futárpótlai tevékenység  
 A kérelemmel együtt kötelezően csatolandó:

- a régi bérlőtől valamennyi közszolgáltatótól, valamint Társaságunktól (mely előbbi birtokában kérhető) nullás igazolás,
- aláírási címpéldányok, valamint egy harminc napnál nem régebbi cégkivonat másolatok, egyéni vállalkozó esetén ennek igazolására szolgáló irat,
- ügyvezető/ egyéni vállalkozó személyi igazolványának, lakcím kártyájának másolatát
- üzlethasznosítási koncepciót a jövőre vonatkozóan
- adatvédelmi nyilatkozatok

A bérlőtársak vállalják:

- hogy megfizetik a bérbeadó által megállapított bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadék összegét vagy a korábban megfizetett összeget ezen összegre feltöltik
- hogy megfizetik az újonnan megállapított bérleti díjat
- az újonnan megállapított bérleti díjat a jövőben évente 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg.
- a szerződés megkötését követő 5 napon belül közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesznek, amiben tudomásul veszik és kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszony a bérbeadó által felmondásra kerül vagy lejár, úgy el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt tanúsítványt.

- vállalják és tudomásul veszik, hogy a bérleti díjon felül közös költséget is fizetni kell, melynek mértékét a Társasház tulajdonközössége az éves közgyűlésén határozza meg.

A korábbi bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés- hatályos módon történő- megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért.

A bérleti jogviszony esetén a bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. A bérlőtársak egyetemlegesen felelnek a használatból eredő költségek (bérleti és üzemeltetési, valamint közüzemi díjak, egyéb költségek) megfizetéséért.

Tudomásul veszik, hogy a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérbeadói hozzájárulás szükséges, a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a döntés meghozatalára az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 2§ (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület- a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint- önkormányzati bérbeadói döntésre illetékes Bizottságot jogosítja fel.

Egyéb észrevételek:

AMENNYI BEN VAN RA' LEHETŐSÉG KÉRNÉNK A BÉRLETI-  
DÍJ FIXÁLÁSÁT A SZERZŐDÉS TELJES IDŐTARTAMÁRA.....  
KÉRNÉM A KORÁBBI KEZELMÉIM FIDELTEMPÖVTETÉLET.....

Budapest, 2024.10.10.....

LCDPONT Szerviz Kft.  
1223 Budapest  
Jókai Mór utca 32. A. ép. 1  
Adószám: 25895999-2-43

Bérlő I. aláírása / bélyegző

**L & S GSM KFT.**

2532 Tokodaltáró, Béke tér 3/2  
Adószám: Hu 25032408

Bérlő II. aláírása / bélyegző

Telefon szám .....

Telefon szám: .....

E-mail cím: OFFICE@LCDPONT.HU

E-mail cím.

*[Handwritten signature]*

# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	József krt. 51 Fsz. ÜZ/2
<b>Helyrajzi szám:</b>	36703/A/3
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	LCDPONT Szervíz Kft.
<b>Dátum:</b>	2024.07.03
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

**Általános megjegyzések:** Helyiséggazdálkodási Iroda kérésére történő bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	125.00
<b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>	Nem besorolható
<b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>	nem besorolt
<b>Egész szobák száma (összesen):</b>	Nincs egész szoba
<b>Félszobák száma (összesen):</b>	Nincs félszoba
<b>Fűtés módja:</b>	gáz
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	jó
<b>Berendezési tárgyak az ingatlanban:</b>	Vannak
<b>Funkció:</b>	-
<b>Elhelyezkedés:</b>	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 galérián található egy iroda, egy főzőfülke, egy mosdó, és egy wc helyiség. A bérlemény rendelkezik egy hátsó bejárattal 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

<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

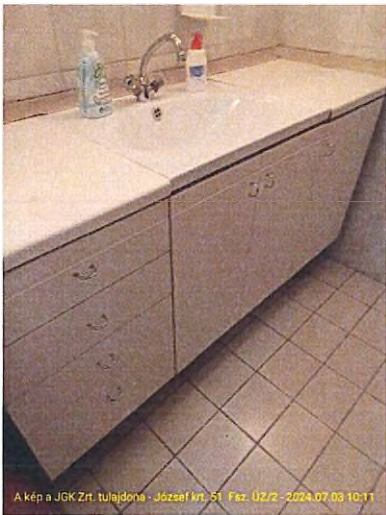
**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

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

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

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:13



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:13



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:14



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:14



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:14



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:14



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:14

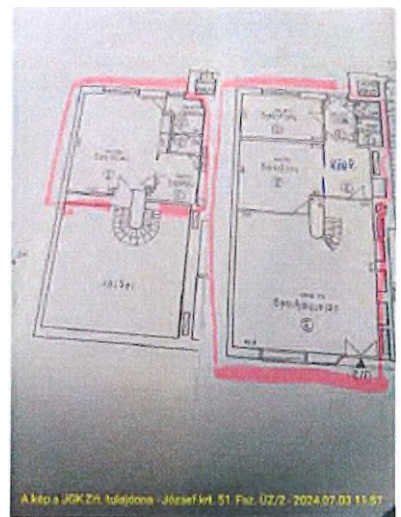


A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:14







A kép a JGK Zrt. tulajdona - József ut. 51. Faz. UZ/2 - 2024.07.03 10:15

*[Handwritten signature]*



## 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:** Ellenőrzésünkör 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:

<b>Név:</b>	LCDPONT Szervíz Kft.
<b>Értesítési címe:</b>	
<b>E-mail címe:</b>	
<b>Telefonszáma:</b>	

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

---

**A bérlő / használó aláírása**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében 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 képviselőjében 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 vízesevésnek 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

<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:**

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:00



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:00



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:00



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona - József krt. 51. Faz. UZ/2 - 2023.04.17 15:02



*MME 21*

## 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**