

VIII/1-3/2025

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

9.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. január 21-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 és 34640/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérlőtársi jogviszony megszüntetésére**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet: 1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Állapfelveleteli jegyzőkönyvek

Érkezett: 2025 JAN 15.	Szám: 02/5-10/2025	
Melléklet:	Ügyintéző: beakne!	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű,** és a **34640/0/A/2 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű,** a bérleti szerződés szerint egybe nyitott, az alapító okirat rajza alapján műszakilag két különálló, összesen 82 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségek.

A helyiségeket a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. bérelte az 1998. december 15-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés 2001. március 23-án módosításra került és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó a harmadik bérlőtárrá vált, majd 2001. szeptember 26-án ismét módosításra került, az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. helyett a bérlő, a KERIM-CHANGE Kft. lett. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor, illetve a módosítások alkalmával nem történt. A helyiségeket a bérlőtársak fodrászat-kozmetika és kereskedelmi tevékenység céljára használják.

A bérlőtársak több alkalommal kérték a bérleti díj csökkentését, melyek többnyire a kértéknek megfelelően – a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1155/2013. (X. 21.) számú, a 57/2014. (I. 27.) számú, a 790/2014. (VII. 21.) számú, valamint a 685/2016. (VI. 27.) számú határozataival - jóváhagyásra is kerültek. Az elmúlt években is többször próbálkoztak kérelmekkel, de azok vagy formailag nem voltak megfelelőek, vagy tartalmilag voltak hiányosak, így nem kerültek előterjesztésre.

A bérleti díj jelenlegi összege havonta összesen **249.244 Ft/hó + ÁFA**, míg az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege **23.800 Ft/hó**, de a bérleti szerződés jelenleg nem tartalmaz erre vonatkozóan bérlő(társak) általi fizetési kötelezettséget.

A **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzékszám: 01 02 051283, adószám: 10188125-2-42, képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária elnök, igazgatósági tag), **Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó** (székhely: 2040 Budaörs, Thököly u. 12./A, azonosító szám: 1397064627, adószám: 62330608-1-33) és a **KERIM-CHANGE Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Baross tér 17. 2. emelet 9., cégjegyzékszám: 01 09 699602, adószám: 12709311-2-42, képviseli: Gibaou Fouad Ali ügyvezető) 2024. november 29. napján ismét közös kérelemmel fordultak a JGK Zrt.-hez, amelyben kérték a bérleti szerződés módosítását oly módon, hogy a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. sz. alatti 34640/0/A/1**

ÉRKEZETT

2025 JAN 15.

helyiség bérlője kizárólagosan a **Kerim-Change Szolgáltató Kft., a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. sz. alatti 34640/0/A/2 helyiség bérlője a Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária ev. legyen** - ugyanakkor kérésük, hogy a bérleti jogviszony időtartamában továbbra se legyen változás, azaz határozatlan idejű maradjon.

A JGK Zrt. munkatársai az előzmények miatt a kérelmet személyes egyeztetést követően (a Felek együttes részvételével) vették át.

A Kerim-Change Szolgáltató Kft. **pénzváltó, műszaki cikkek javítása - kereskedelme, iroda, csomagátvételi pont, csomagautomata szolgáltatás tevékenységre** használná a helyiséget, bérleti díj ajánlata **98.400,- Ft/hó + ÁFA.**

A Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária továbbra is **fodrászat, kozmetika tevékenységre** használná a helyiséget, bérleti díj ajánlata **74.620,- Ft/hó + ÁFA.**

A jelenleginél és a - számított bérleti díjnál - is alacsonyabb bérleti díj ajánlatot azért adta a jelenlegi bérlő, mert elmondása szerint a helyiség(ek) a Rákóczi út két megálló közti részén helyezkednek el, az átmenő autós forgalom bár magas és a terület frekventálnak mondható, a gyalogos forgalom csak a célzottan bizonyos helyekre érkezőké, valamint az is rontja a helyzetet, hogy parkolási lehetőség sem nagyon van az üzlet közvetlen környezetében - így elmondásuk szerint az üzlet forgalmának jelentős növelésére reális esély nincs, A helyzetüket tovább rontja a közművek díjainak utóbbi években történő drasztikus emelkedése. A helyiséget 25 éve bérlik, az alkalmazottaik már elég idősök, szeretnének még működni, de a jelenlegi fizetendők mellett nem sokáig fognak tudni. A bérlőtársi jogviszony megszüntetési kéréstől függetlenül szeretett volna bérleti díj csökkentést kérni.

Kérelmükben nyilatkoztak, hogy hozzájárulás esetén (külön-külön) vállalják az óvadék megfizetését és a közokirat(ok) elkészítését, valamint tudomásul veszik azt is, hogy közös költség (ÁFA-val növelten) fizetési kötelezettségük is keletkezik, továbbá a közművek különválasztását a KERIM-CHANGE Kft. saját költségen vállalta - azonban jelezték, hogy már időszerű a bérlemények felújítása is, így a későbbiekben lehet, hogy bérbeszámítási kérelemmel is élnek majd.

A közös költség bérleti szerződésbe történő beépítésével azonban a bérleti díj bevétel mérsékelten (52.424 Ft/hó + ÁFA) csökkenne.

A bérlőtársak nevén – 2024. december 31. napjáig – lejárt fizetési határidejű követelést nem tartunk nyilván.

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 alakulna:

	Díjővezet	Nettó alapidj (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)
A1	2	2.000	UCH	1,2	41	Közepes	1	3	Átlagos	1	98.400
A2	2	2.000	UCH	1,2	41	Közepes	1	4	Jó	1,2	114.800

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez és ezáltal a bérleti jogviszonyok módosításához oly módon, hogy a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. sz. alatti 34640/0/A/1 helyiségre kizárólagosan a Kerim-Change Szolgáltató Kft.-vel** kerüljön bérleti szerződés megkötésre **határozatlan időre** - 30 napos felmondási idő kikötésével - **pénzváltó, műszaki cikkek javítása - kereskedelme, iroda, csomagátvételi pont, csomagautomata szolgáltatás tevékenység** céljára az ajánlott **98.400 Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, valamint a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. sz. alatti 34640/0/A/2 helyiségre a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezettel és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozóval** kerüljön bérleti szerződés megkötésre **határozatlan**

időre - 30 napos felmondási idő kikötésével - **fodrászat, kozmetika tevékenység** céljára az ajánlott **74.620 Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

A helyiségek műszaki és közmű leválasztását a **Kerim-Change Szolgáltató Kft.**-nek a kérelemben feltüntetettek alapján saját költségen kell elvégezzék és azt a bérleti szerződés megkötésétől számított 90 napon belül a közműszolgáltatókkal létesített közműszerződésekkel igazolnia szükséges a Bérbeadó felé.

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

„(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 bérlőtársak a határidő meghosszabbításáról kaptak tájékoztatást. Ennek megfelelően a döntés meghozatalának határideje 2025. január 28. Amennyiben ezen időn belül az Önkormányzat nem hoz döntést, valamint a nyilatkozat kiküldése nem történik meg, a bérbeadói hozzájárulást a bérlőtársi jogviszony megszűntetésére vonatkozóan megadottnak kell tekinteni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérlőtársi jogviszony megszüntetése iránti kérelemre vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel, azonban a döntés meghozatala a hozzájárulás megadása esetén negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2025. évi bérleti díj bevételeit.

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 az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 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

...../2025. (I. 21.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 és 34640/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez és ezáltal a bérleti szerződés módosításához oly módon, hogy
 - a. **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. sz. alatti 34640/0/A/1 helyiségre kizárólagosan a Kerim-Change Szolgáltató Kft.-vel** kerüljön bérleti szerződés megkötésre **határozatlan időre** - 30 napos felmondási idő kikötésével - **pénzváltó, műszaki cikkek javítása - kereskedelme, iroda, csomagátvételi pont, csomagautomata szolgáltatás tevékenység** céljára az ajánlott **98.400 Ft/hó + ÁFA azaz kilencvennyolcezer-négyszáz forint/hó + ÁFA** bérleti díj összegén, valamint
 - b. a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. sz. alatti 34640/0/A/2 helyiségre a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezettel és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozóval** kerüljön bérleti szerződés megkötésre **határozatlan időre** - 30 napos felmondási idő kikötésével - **fodrászat, kozmetika tevékenység** céljára, de nem az ajánlott **74.620 Ft/hó + ÁFA azaz hetvennégyezer-hatszázhusz forint/hó + ÁFA, hanem 99.000 Ft/hó + ÁFA** bérleti díj összegén, közüzemi és kölönyszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint

- c. mindkét helyiség tekintetben a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz az a) pont esetében **374.904,- Ft azaz háromszázhetvennégyezer-kilencszáznégy** forint , a b) pont esetében **377.190,- Ft háromszázhetvenhétezer-százkilencven** forint összegű) óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlők általi elkészítésének kötelezettsége mellett;
2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződések 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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlők.


Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. január 21.; 2. pont esetében: 2025. február 28.

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, 2025. január 15.


Sátyl Balázs
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

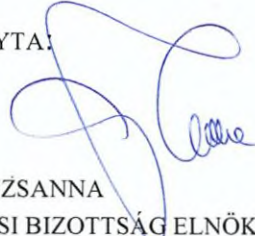
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2024 NOV 29.	HG/570-9/2024

JGK Zrt.
Helyiséggazdálkodási Iroda

JEGYZŐKÖNYV ÜGYFÉLFOGADÁSRÓL
ÉS KÉRELEM

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/1 és 34640/0/A/2 helyrajzi számú nem lakáscélú helyiségek bérlője a Nívó Fantázia Szövetkezet (adószám: 10188125-1-42), Sárköziné Podmaniczky Mária (adószám: 62330608-1-33) és Kerim-Change Szolgáltató Kft. (adószám: 12709311-2-42), akik jelenleg bérlőtársak együttes jogokkal, kötelezettségekkel és együttes nyilatkozattételi kötelezettséggel.

Tudomásul vettük a HG/570-8/2024 levelükben foglaltakat és így az alábbi kérelemmel fordulunk a Tisztelt Bizottsághoz.

Kérjük szíves hozzájárulásukat a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez, oly módon, hogy a

- a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/1 helyiség bérlője kizárólagosan a Kerim-Change Szolgáltató Kft.
- a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/2 helyiség bérlője a Nívó Fantázia Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária ev. legyen.

A fentiekkel egyidejűleg nyilatkozunk, hogy:

- a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/1 helyiséget a Kerim-Change Szolgáltató Kft. **pénzváltó, műszaki cikkek javítása - kereskedelme, iroda, csomagátvételi pont, csomagautomata szolgáltatás tevékenységre** használná a helyiséget.
- a Kerim-Change Szolgáltató Kft. kizárólagos bérlőként vállalja hogy a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/1 helyiségbe az áram bevezetését és a közművek különválasztását saját költségen (bérbeszámítási és megtérítési igény nélkül) elvégzi.
- Bérleti díj ajánlata: 98.400,- Ft/hó + ÁFA.
- a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/2 helyiséget a Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária
- Bérleti díj ajánlatuk: 74.620,- Ft/hó+ ÁFA.

A bérlőtársi jogviszony megszüntetésével együtt kérjük, hogy a bérleti szerződés továbbra is határozatlan idejű maradjon, mindkét albetét esetén.

Tudomásul vesszük, hogy a bizottság hozzájárulása esetén a bérleti szerződés módosításától a bérleti díjon és a közműdíjakon felül a közösköltség (ÁFA-val növelten) is fizetendő lesz, ami jelenleg:

- a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/1 helyiség esetében havonta 11.900 Ft (+ÁFA)
- a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** sz. alatti 34640/0/A/2 helyiség esetében havonta 11.900 Ft (+ÁFA)

Tudomásul vesszük, hogy a bizottság hozzájárulása esetén 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése szükséges a felek részéről (külön-külön), valamint közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat megtétele szükséges, melyek a bérlők (külön-külön) költsége.

Tudomásul vesszük továbbá, hogy amennyiben a Bizottság hozzájárulását követően a bérleti szerződés módosítására a megadott határidőn belül együttes jelenléttel kerül(het)sor. Amennyiben a bérleti szerződés módosítás bármelyik fél által nem kerül aláírásra, úgy a korábbi szerződés változatlan tartalommal érvényben marad.

Kérelmüket lehet, hogy a későbbiekben bérbeszámítási kérelemmel egészítik ki.

Budapest, 2024.11.29.

Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária
névben Sárköziné Podmaniczky Mária

KERIM-CHANGE Szolg. Kft.
Giabou Fouad Ali



JGK-0001108348

Handwritten signature and initials

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):	Rákóczi út 53 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	34640/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Giabou Fouad Ali
Dátum:	2024.10.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	41.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	légtechnika
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
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)
Eladó tér	1		
Galéria	1		
Raktár	1		
konyha	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárati ajtaja Rákóczi útról nyílik, a bejárati ajtaja fémszerkezetű, üveges. A bérlemény padlózata járólappal burkolt, közepes állapotú, a falak és a mennyezet gipszkartonnal borítottak. Az üzlet jelenleg felújítása alatt áll. Az üzlet 80%-ban galériázott, a felvezető lépcső faszerkezetű, jó állapotú. Hátsó kijáratral nem rendelkeznek. Víz és áramvételi lehetőség van, a fűtést 1 db hűtő- fűtő klíma biztosítja. A gázóra leszerelésre került. A bérlemény kirakattal rendelkezik.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 komplett wc, 1 db mosogatótálca csapteleppel, 1 db 10 l villanybojler, 1 db kéményes gázkonvektor, 1 db hűtő-fűtő klíma

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

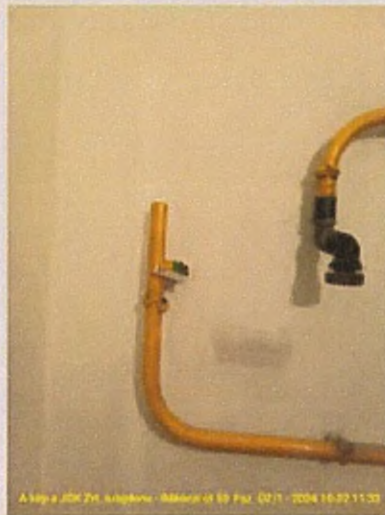
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



9

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL








[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	109933	97322	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HÖMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünk során jelen volt bérlő képviselőjében: Giabou Omar Kerim elmondása szerint jelenleg az üzlet teljes felújítás alatt áll. A képviselő elmondása szerint az engedélyekre vár és miután megkapják az engedélyeket, szeretnék megnyitni az üzletet átvevőpontként előreláthatólag 3 hónapon belül. A lakó a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti. Előzetesen megbeszélt időpontban történt az ellenőrzés. A jegyzőkönyvet Giabou Omar Kerim írta alá.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: Giabou Fouad Ali
Értesítési címe: Rákóczi út 53 Fsz. Úz\1
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:



Wirth-Badi Barbara



Mezei Szilveszter

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):	Rákóczi út 53 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	34640/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	NÍVÓ FANTÁZIA SZ., SÁRKÖZINÉ PODMENICZKY
Dátum:	2024.10.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	41.00
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:	fodrászat - kozmetika
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)
Üzlet tér	1		
wc	1		
közlekedő	1		
galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Rákóczi útról közelíthető meg egy fém szerkezetű, közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal rendelkezik. A helyiség aljzata járólappal fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota jó, vizesedés nem látható. A bérlemény kb. 40%-ban galériázott. A galéria mennyezetén kiszáradt beázás látható. A galéria és az oda felvezető lépcső stabil. A bérlemény egy hátsó bejárattal is rendelkezik, ami a belső udvarra nyílik. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A bérlemény fűtését egy kéményes gázkonvektor biztosítja.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db Valliant gázbojler, 1 db Fég kéményes gázkonvektor, 2 db kézmosó csappal, 1db komplett wc,

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

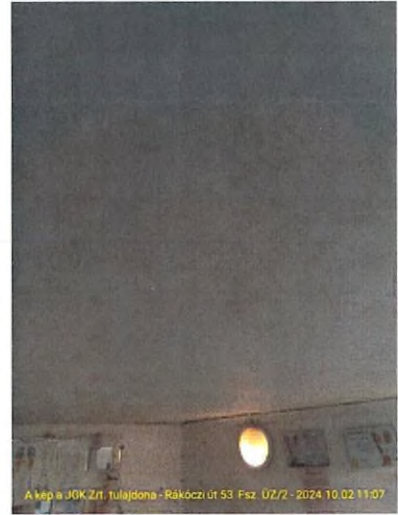
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

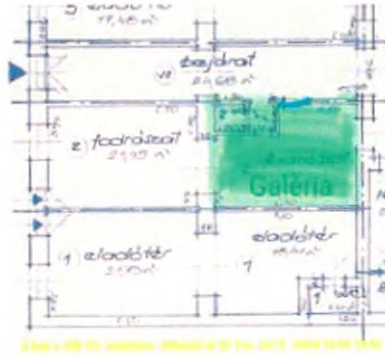
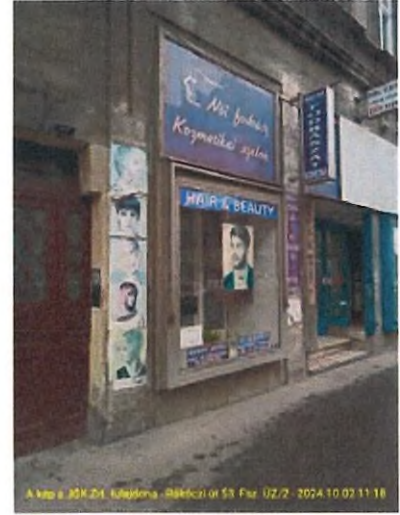


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL









[Handwritten signature]



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900451521	118932	
VILLANYÓRA	382470	39057	
GÁZÓRA	1500992358	11585	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	700353	189	Nincs kép
VÍZÓRA	2281260840	146	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

L. M. M. E.

A vízórával (2281260840) kapcsolatos megjegyzések: A lépcső mellett található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a Nívó Fantázia Szövetkezett munkatársa Menacer Mária, aki a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti. A bérlemény fodrászatként működik.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	NÍVÓ FANTÁZIA SZ., SÁRKÖZINÉ PODMENICZKY
Értesítési címe:	Budapest RÁKÓCZI ÚT 53.
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Wirth-Badi Barbara