

VH1/1-121/2025

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

2.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. november 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Költségvetés,
2. számú melléklet: Bérbeszámítási javaslat

Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület	
Értékeztető: 2025 NOV 05.	Szám: 02/292-3/2025
Megoldott:	Ügyintéző: [Signature]
	Döntvény:

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. 43. fsz. 2. szám alatti, 36694/0/A/2 helyrajzi számú, 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**. A 2025. május 7. napján kelt határozott idejű (2030. június 1. napjáig szóló) bérleti szerződés szerint a helyiség bérloje a **Dogzilla Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. al. 2.; adószám: 29248973-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-384406, a továbbiakban: Bérlo), a bérleti díj jelenlegi nettó összege 425.100 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 539.877 Ft/hó.

A Bérlo nevén 2025. október 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

Bérlo 2025. augusztus 6. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján nettó 1.559.917 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.981.095 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
Hűtő-fűtő klíma berendezés telepítése	1.462.318 Ft
ARISTON villanybojler telepítése	97.599 Ft
Összesen (nettó):	1.559.917 Ft
ÁFA	421.178 Ft
Javasolt bruttó összeg	1.981.095 Ft

A javasolt összeg 6 hónap alatt (melyből 5 hónapig nettó 260.000 Ft, a 6. hónapban pedig nettó 259.917 Ft) beszámítható.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlo által megküldött munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt nettó 1.559.917 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.981.095 Ft összeg bérleti díjba 6 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérlo a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat és a villamos biztonsági felülvizsgálatot határidőben szerződésszerűen elvégezteti és a hibákat nem tartalmazó jelentés, valamint a kivitelezői nyilatkozatok eredeti példányát átadja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint a 21105 címen az 5-21105-127/1 részletezőkódon rendelkezésre áll.

ÉRKEZETT

2025 NOV 05.

1640

[Signature]

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) 2. § (1) bekezdése alapján „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 40. § (1) bekezdése alapján A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

A Rendelet 40. § (3) bekezdése alapján Az Önkormányzat nevében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 20-21. pontjai alapján:

„20. 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.

21. 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 bérbeadási 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.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2025. (XI. 11.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiséggel kapcsolatos bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez**



A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Dogzilla Kft. (székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. al. 2.; adószám: 29248973-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-384406; a továbbiakban: Bérelő) által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43. fsz. 2.** szám alatti, **36694/0/A/2** helyrajzi számú, 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben az előterjesztés 1. számú mellékletében megjelölt munkálatok elvégzéséhez és a Bérelővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:

- a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 1.559.917 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.981.095 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérelő által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 6 hónap alatt,
- a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 6 hónap alatt (melyből 5 hónapig nettó 260.000 Ft, a 6. hónapban pedig nettó 259.917 Ft erejéig) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- az elszámolás feltétele, hogy a Bérelő a Településképi bejelentési eljárás lefolytatását (és a főépítész hozzájárulását) követően a felújítási munkákat, valamint a helyiség elektromos hálózatára vonatkozó villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégeztesse, a hibákat nem tartalmazó jelentés eredeti példányát átadja, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. november 11.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

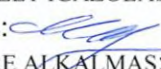
Budapest, 2025. november 4.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Feladó (bérelő):
Dogzilla Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1136 Budapest Tátra utca 5/A al.2.
Adószám: 29248973-2-41

J. O. Weisker



Kapja (bérbeadó):
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Helyiséggazdálkodási Irodája

Tárgya:
A 1085 Budapest József körút 43. önkormányzati üzlet-
helyiség energiahatékonysági gépészeti korszerűsítés
(fűtés, hűtés, melegvíz előállítás)

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,

Az Önkormányzat Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a 104/2025. (III.25.) számú határozatában döntött a Bérlemény bérbeadására kiírt nyilvános pályázat eredményéről, valamint, hogy a pályázat nyertese a Bérelő, továbbá a Bérleménynek – üres helyiségként - a Bérelő részére történő bérbeadásáról határozott időre. Erre tekintettel a Bérbeadó bérleti szerződéssel bérbe adta, a Bérelő pedig megtekintett állapotban bérletbe vett a meghatározott Bérleményt (1085 Budapest, József körút 43 fsz.2.).

Átvett műszaki állapot:

1. A bérleményben nem található **melegvíz előállítására** szolgáló készülék

2. **A bérlemény fűtésére** szolgáló eszköz egy FÉG C típusú gázkazán. Jellemzői a nyílt égéster és a gravitációs működés, bár ennél a rendszernél a víz nagy elhordási távolság miatt egy Grundfos (type UPS 25-60 Class F) keringető utólagosan beépítésre került. Melegvízes lapradiátorok a hőleadó felületek. Fényképek: a melléklet 1., 2., 3., 4. és 5. képei

Jelenlegi állapot: a füstelvezetés béleletlen kéményben történik, a gázkazán csak szakaszosan működik, a fűtési rendszer több pontján is dugulás tapasztalható és több szakasz lezárásra került.

3. A bérlemény hűtésére egy klímaberendezés szolgál.

Fényképek: a melléklet 6., 7., 8., 9. és 10. képei

Jelenlegi állapot: a klímaberendezés kap áramot, de a vezérlő hiánya miatt nem beüzemelhető. A kültéri egység leöregedett, felújításra szorul.

A gázkazán cseréje korára való tekintettel nem lehetséges (a típust már nem gyártják és alkatrész utánpótlása sem megoldható). A klímaberendezés energetikai és környezeti terhelés szempontjából nem gazdaságos. Az előzőekben leírtak miatt a bérelő a rendszer felújítása mellett döntött. A legolcsóbb és legkönnyebben kivitelezhető megoldás egy hűtő-fűtő elektromos készülék beépítése a meglévő helyére és egy kiegészítő elektromos melegvíz előállító készülék beépítése. Mind a melegvíz előállításra, mind a hűtés-fűtésre átalakítására árajánlatokat kértünk és az alábbiakban mutatjuk be.

J. O. Weisker

1. A melegvíz előállítás lehetőségei:

Az üzlethelyiségben a tevékenység ellátására nem szükséges fürdőhelyiség kialakítása, 4 ponton (mosdók és mosogató) lesz melegvíz vételezés. Ennek függvényében 65 literes melegvíz előállítás - a bérleti szerződésben is meghatározott tevékenységhez - elegendő. A beépítési mélység és szélesség korlátozott, maximum 35 cm illetve 60cm lehet.

a.) ELECTROLUX EWH 50 SMART INVERTER GREY EEC 2kW, tárolós vízmelegítő wifi, bluetooth, ávk ,bojler - bruttó **129 083 Ft**
<https://www.eluxotthon.hu/> - Cu-Technik Kft, 2314 Halásztelek, Szenderffy Ferenc utca 9 1/1

b.) Drazice Okhe One 100 Fali Lapos Villanybojler 2kW - bruttó **210 508 Ft**
<https://netkazan.hu/> - Creative IT Information Technology Kft, 4400 Nyíregyháza, Fazekas J. tér 7. 9/73.

c.) **ARISTON Velis Pro 80 EU ERP** villanybojler 1,5kW - br **123 950 Ft** (eredeti ár: br **125 900 Ft**)
<https://netkazan.hu/> - Creative IT Information Technology Kft, 4400 Nyíregyháza, Fazekas J. tér 7. 9/73.

A c.) ajánlatot választottuk a legkedvezőbb ár, a 25%-kal alacsonyabb energiaigény és az ideális beépítési méretek miatt.

2. A hűtési-fűtési rendszer lehetőségei:

A kiválasztáskor alapvető szempont volt a biztonságos üzemeltethetőség, a kisebb energiafogyasztás és amennyiben lehetséges a kisebb zajterhelés. Az ajánlatoknál az üzlethelyiség alapterületére és a funkcióra vonatkozó épületfizikai méretezés készült.

a.) Samsung WindFree 8 kW 12000 BTU 1-utas kazettás légkondicionáló 3 az 1-ben.
A Samsung WindFree 3,5 kW (12 000 BTU) 1-utas a légkondicionáló hatékony és egyenletes klímaberendezést kínál kereskedelmi és lakossági környezetben egyaránt. Ez a konfiguráció három AJ035TN1DKG/EU beltéri egységet, egy AJ068TXJ3KG/EU kültéri egységet (A osztály), 3db PC1NWFMAN panelt (A+ osztály) és három távirányítót tartalmaz.

Kültéri és 3db beltéri egység	nettó 2 406 800 Ft	H2 Station Kft., 1071 Budapest Damjanich u. 17
Kiegészítő anyagok	nettó 375 765 Ft	
Beszereles és beüzemelés	nettó 250 000 Ft	
	nettó 3 032 565 Ft	
Kedvezmény 10%	nettó 2 729 309 Ft	
Bruttó teljes ár	br 3 466 222 Ft	

b.) Daikin inverteres multisplit klíma kültéri egység 9,0 kW (5MXM90A9) 5 beltéri egységhez.
Daikin Kültéri Egység (A++ osztály) nagy teljesítménnyel rendelkezik, és alkalmas arra, hogy több beltéri egységet (A+++ osztály) szolgáljon ki egyszerre. Ez lehetővé teszi az egyidejű hűtést vagy fűtést több helyiségben. A Daikin klímaberendezések általában kiváló energiahatékonyságot biztosítanak. Az Energy Star minősítéssel rendelkező modellek jelzik, hogy ezek a klímák az energiahatékonyság szempontjából kimagaslóak.

Kültéri egység	nettó 1 136 335 Ft	KENDE Kft. 1119 Budapest, Etele út 32.
2db beltéri egység	nettó 744 154 Ft	
Kedvezmény 35%	nettó 658 171 Ft	
Kiegészítő anyagok	nettó 0 Ft (az árban)	
Beszereles és beüzemelés	nettó 240 000 Ft	
	nettó 1 462 318 Ft	
Bruttó teljes ár	br 1 857 144 Ft	

A b.) lehetőséget - a Kende Kft. ajánlatát - választottuk, mert az adott rendszer a korábbi eszközhez képest 23%-kal alacsonyabb energiaigényű és 47%-kal halkabb és gazdaságosabb. A kivitelező vállalta a következő három évben a eszközök karbantartását és tisztítását is.

A Városképi Illeszkedési Eljárásban is ezt a rendszert raktuk be a homlokzati tervekbe. A kültéri egység az építész terveknek megfelelően perforált lemezzel lesz eltakarva, illeszkedve színben és kialakításban a homlokzat - és az egész épület - többi részéhez.

Kérjük az önkormányzat hozzájárulását és támogatását az energetikai felújítási projektünkben. Együttműködés esetén nem tervezzük a bérleti szerződés megszűnése után az eszközök le- szerelést, szerves részének tekintjük az üzlethelyiségnek. A korábbi eszközöket eltároljuk és az önkormányzat döntésének megfelelően kezeljük a későbbiekben.

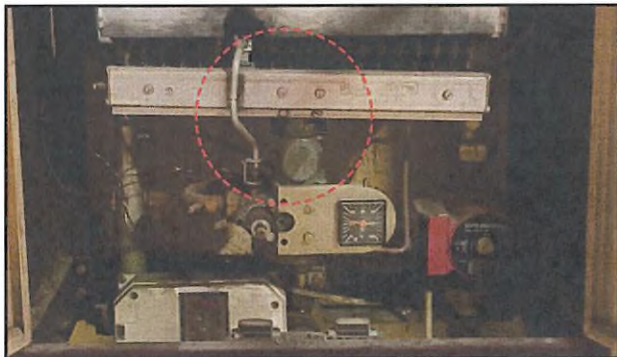
Mennyiség	Típus	Megnevezés	Egységár	Összeg (Ft)
2	FTXM50A	Daikin Split Perfera inverteres oldalfali beltéri, R32 hűtőközzel, professzionális, hőszivattyús, infrás távirányítóval Névleges hűtőteljesítmény: 5,0 kW	372 077 Ft	744 154 Ft
1	5MXM90A9	Daikin Multi inverteres kültéri, R32 hűtőközzel, hőszivattyús Névleges hűtőteljesítmény: 9,0 kW	1 136 335 Ft	1 136 335 Ft
		Nettó gépár		1 880 489 Ft
		Kedvezmény 35%		658 171 Ft
		Kedvezményes nettó gépár		1 222 318 Ft
1 rendszer		A berendezés felszerelése, beüzemelése (2*4 fm-ig/rsz)	240 000 Ft	240 000 Ft
fm		2*4 fm-en felül részcső-szigetelő-kábel Ft/m	13 000 Ft	-
		A berendezés felszereléssel, beüzemeléssel együtt (nettó)		1 462 318 Ft
		ÁFA 27 %		394 826 Ft
		A berendezés felszereléssel, beüzemeléssel együtt (bruttó)		1 857 144 Ft

A KENDE Kft. ajánlata

Budapest 2025-08-06

Üdvözlettel:
Siha Ádám
Dogilla Kft.

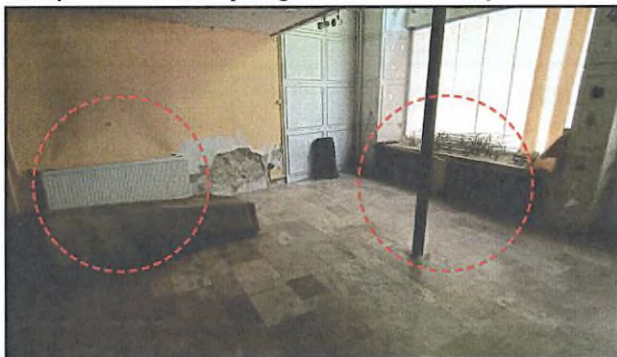
1. számú melléklet - fényképek



1. kép - FÉG C kazán nyílt égéstere és termosztátja



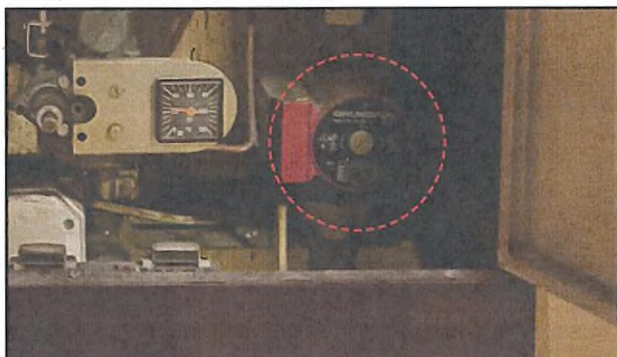
2. kép - fűtőtestek



3. kép - fűtőtestek (nem működő)



4. kép - fűtőtestek



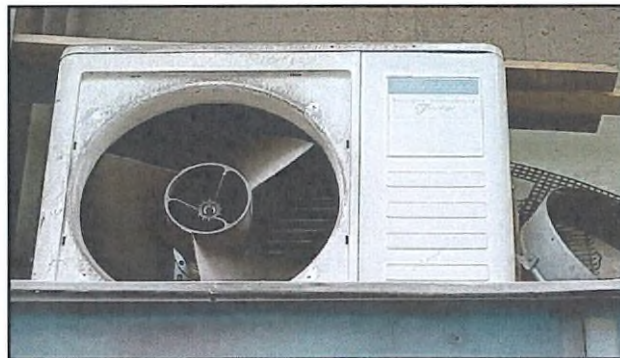
5. kép - Grundfos keringető



6. kép - meglévő kültéri egység



7. kép - beltéri egység



8. kép - meglévő kültéri egység



9. kép - beltéri egység



10. kép - meglévő beltéri egység (típus nem beazonosítható)

Handwritten signature in blue ink.

DOGZILLA PETSHOP ÉS KÁVÉZŐ
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENÉST
BUDAPEST JÓZSEF KÖRÜT 43.

ARKT

HRSZ: 36694
2025. 07.30.

Handwritten signature in blue ink.

HELYSZINRAJZ: M 1:500

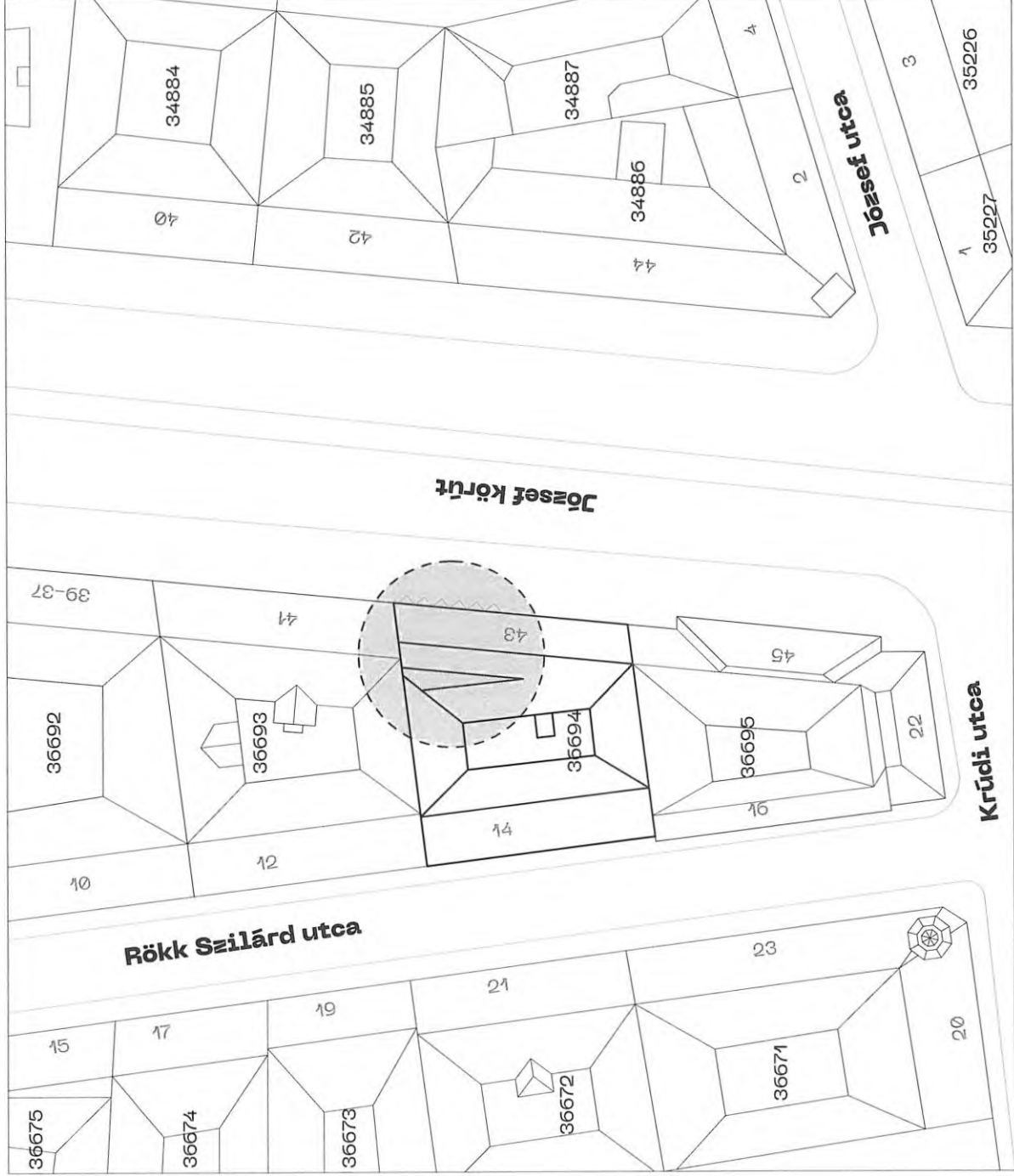
Jelmagyarázat:



Felújítást érintő
épületrész



Felújítást érintő
homlokatszakas



Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Ádám

Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

É/1-10-0236
É 01-4814

Budapest József körút 43.
hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Helyszínrajz

Történeti alaprajz: M 1:100

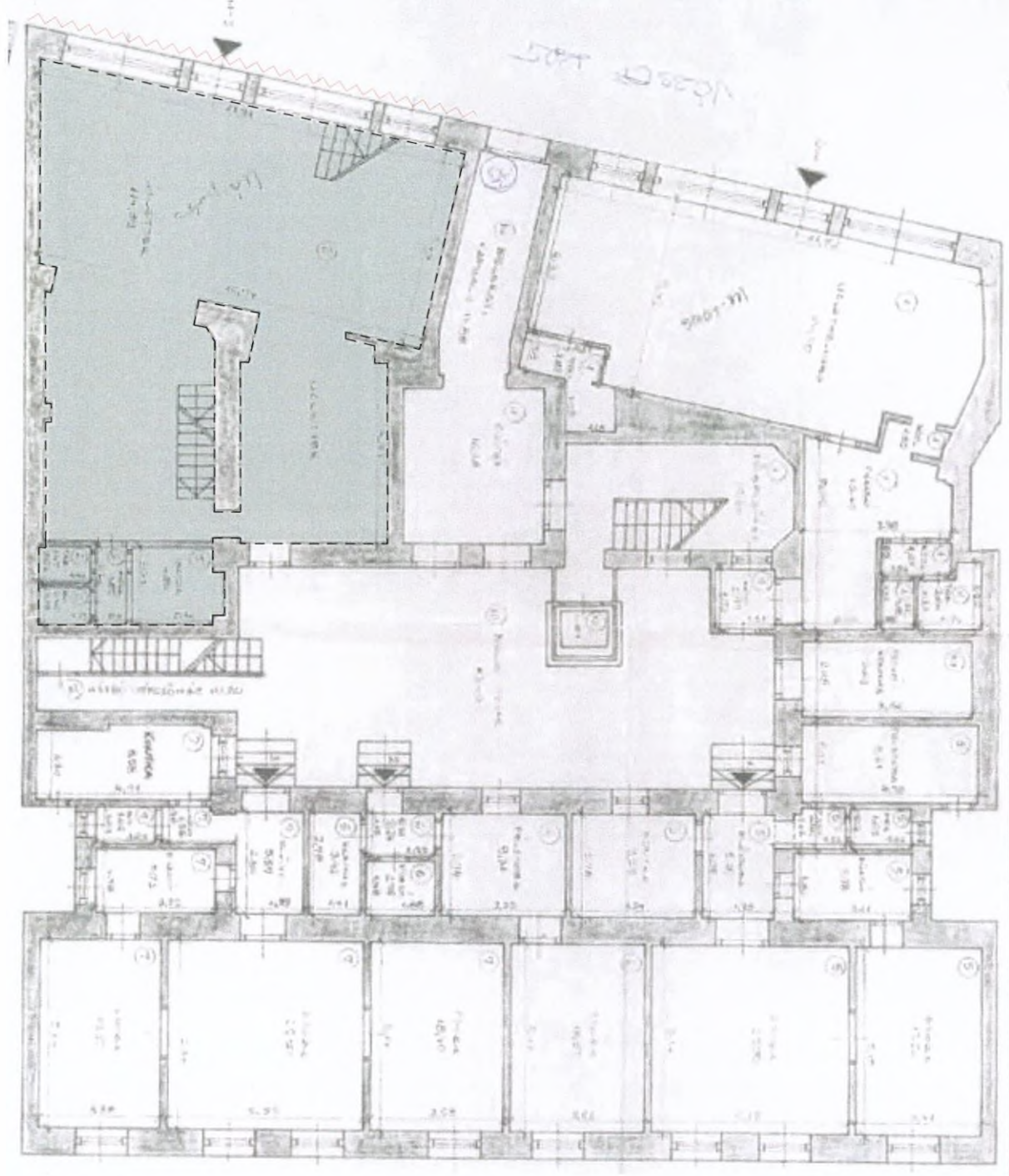
Jelmagyarázat:



Felújítást érintő
épületrész



Felújítást érintő
homlokatszakasz



Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Adám

Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

É/1-10-0236
É 01-4814

Budapest József körút 43.
hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Történeti alaprajz

Fotódokumentáció:

Jelmagyarázat:



Felújítást érintő
épületrész



Forrás: Google street view 2023 jun.

Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Ádám

Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

Budapest József körút 43.
Hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Fotódokumentáció I.

Handwritten signature in blue ink.
art
11

Fotódokumentáció:



Forrás: Saját képek

Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Ádám

Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsóf Zsombor

Budapest József körút 43.
hrs.: 36694/0/A/2

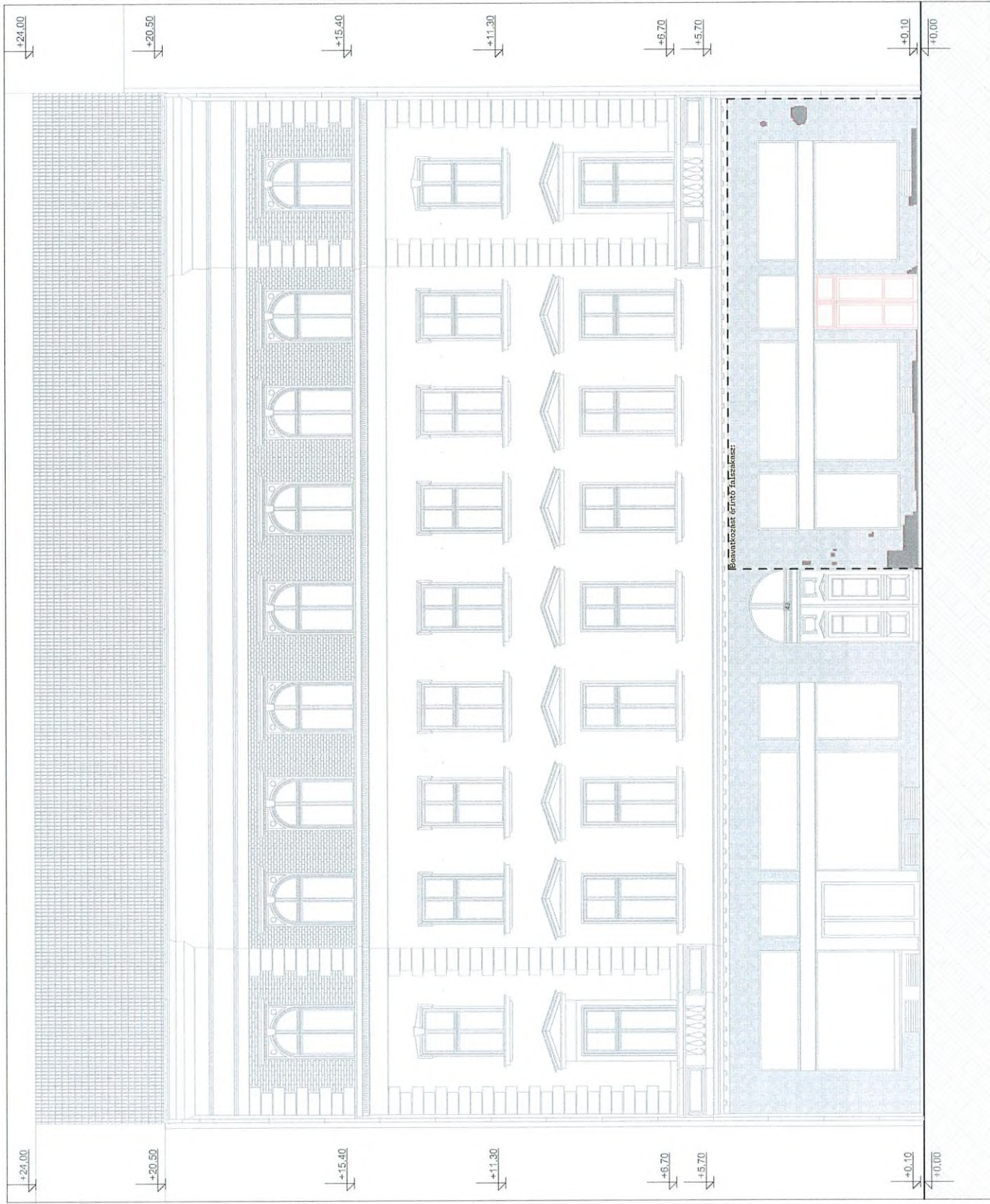
2025.07.30.
Településképi bejelentés
Fotódokumentáció II.

É-4

Meglévő főhomlokzat: M 1:100

Jelmagyarázat:

- Ragasztott kerámia homlokzatburkolat
- Látványos téglafalazat
- Cserépfedés
- Bontandó nyílászáró
- Javítandó kerámia burkolat



Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Adám

Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

É/1-10-0236
É 01-4814

Budapest József körút 43.
hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Meglévő homlokzat

É-5

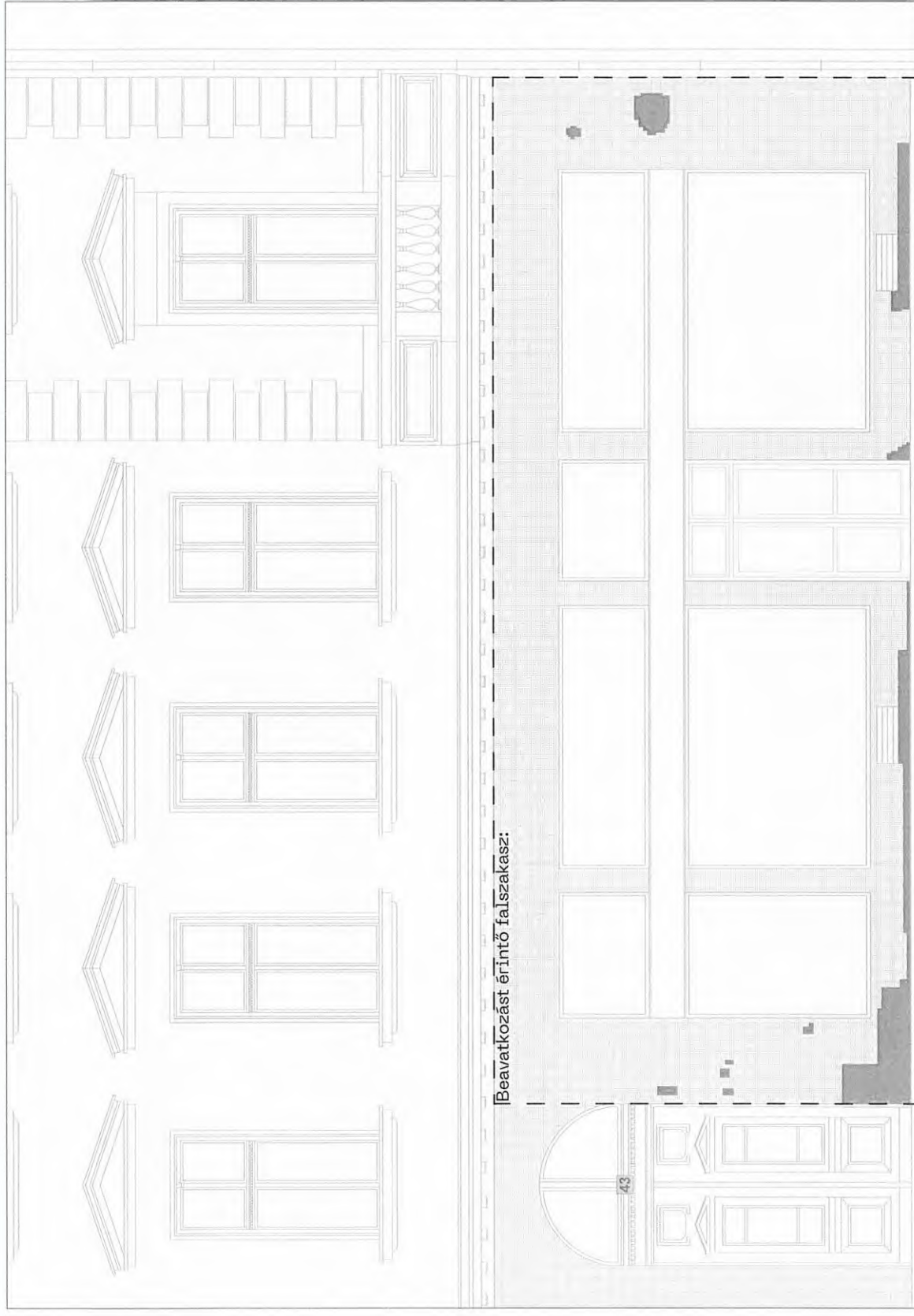
art

13

Meglévő főhomlokzat közelített: M 1:50

Jelmagyarázat:

- Ragasztott kerámia homlokzatburkolat
- Látványos téglafalazat
- Cserépfedés
- Bontandó nyílászáró
- Javítandó kerámia burkolat



Beavatkozást érintő falszakasz:

Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Ádám

Tervezők: Fajcsák Dániel
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

Budapest József körút 43.
Hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Homlokzat közelített

É-6

Tervezett főhomlokzat: M 1:100

Jelmagyarázat:

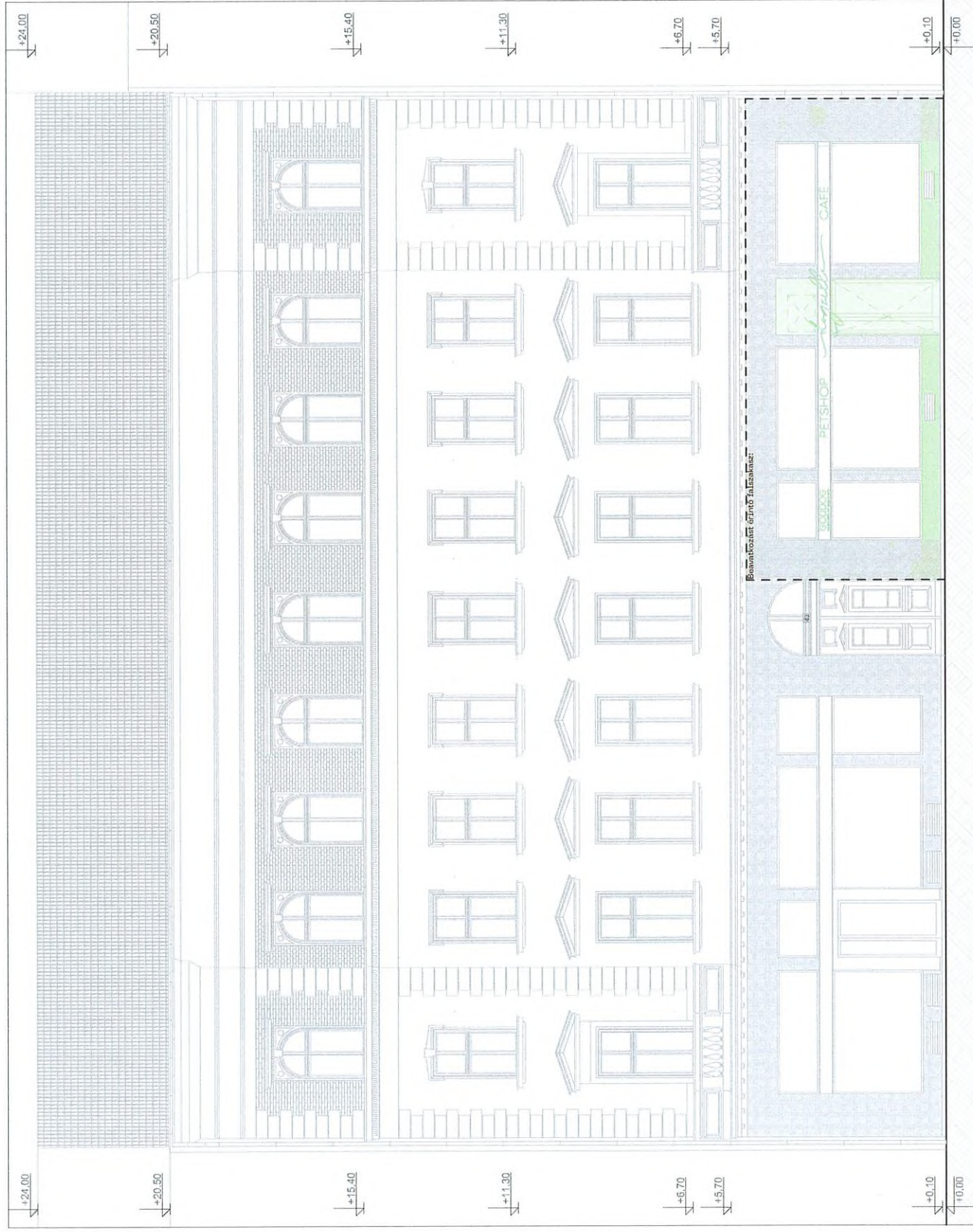
Ragasztott kerámia
homlokzatburkolat

Látványos téglafalazat

Cserépfedés

Új tervezett szerkezetek

Javított kerámia burkolat



Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Adám

Tervezők: Fajcsák Dénés
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

É/1-10-0236
É 01-4814

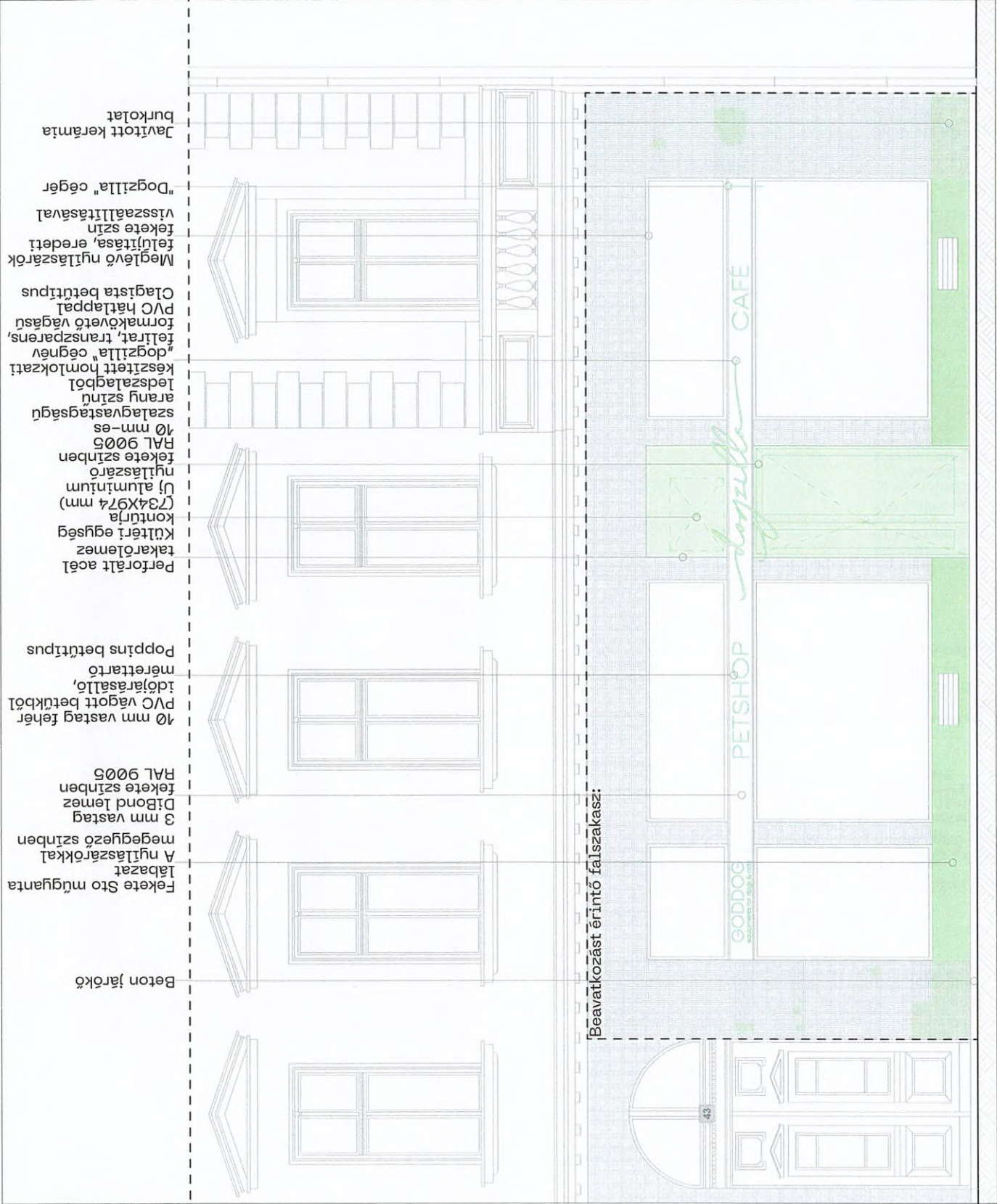
Budapest József körút 43.
Hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Homlokzat tervezett

Tervezett főhomlokzat közelített: M 1:50

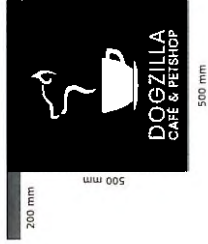
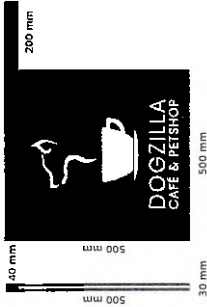
Jelmagyarázat:

- Regasztott kerámia homlokzatburkolat
- Látványos téglafalazat
- Cserépfedés
- Új tervezett szerkezetek
- Javított kerámia burkolat



**Tervezett főhomlokzat
színezési terv:
M 1:50**

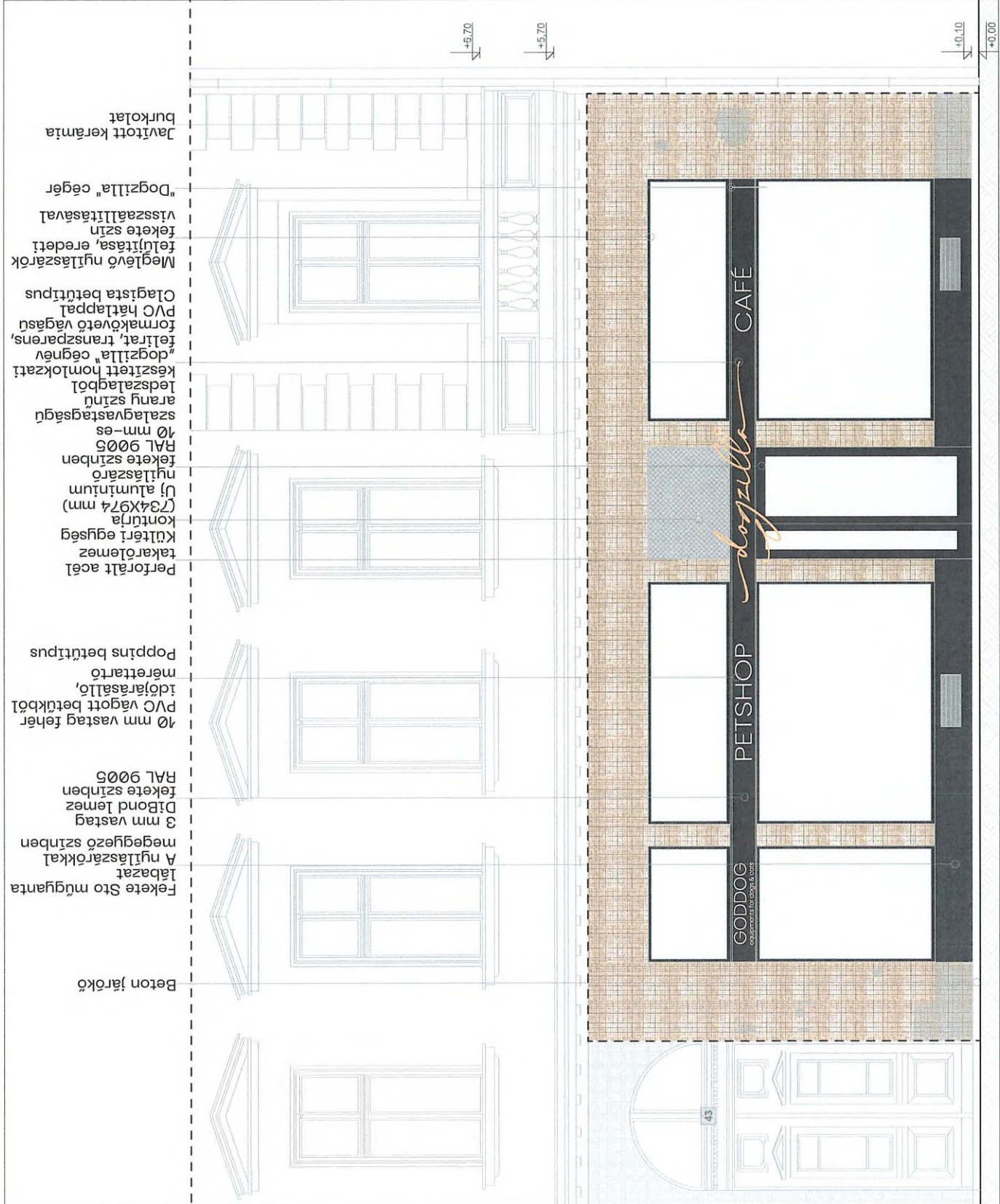
**Tervezett cégér:
M 1:15**



Emme 17

Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Adám

art



Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

Budapest József körút 43.
Hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Homlokzat színezési terv

É-9



41.
hrsz.:
36693

06.
WC
1,38 m²

07.
WC
1,42 m²

05.
Mosdó
2,94 m²

08.
Dolgozói öltöző
4,20 m²

03.
Kiszolgáló pult
27,95 m²

01.
Fogyasztótér
28,27 m²

02.
Eladótér
34,73 m²

04.
Raktár
24,94 m²

43.
hrsz.:
36694

Az átalakítás az
épület ezen
szakaszát nem érinti

József körút
Járda

±0,00

±0,10

43.
hrszt:
36694
Az átalakítás az
épület ezen
szakaszát nem érinti

Gépezet

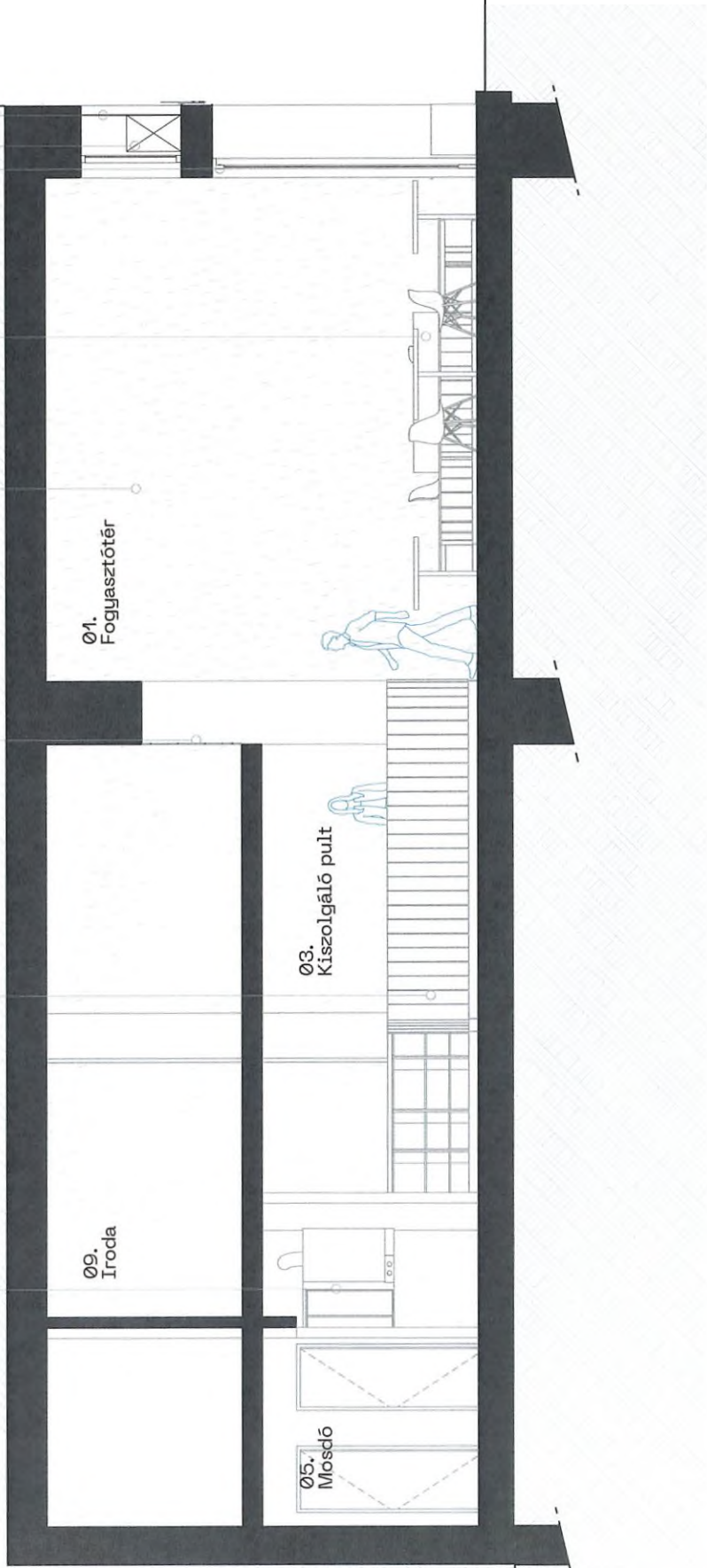
Bontott deszkaburkolatú
pult

Kötél háló, leesés
elleni védelem

Levert vakolatú
falfeület

Egyszerű
tervezett bútor

Új alumínium nyílászáró
Klíma kültéri egység
Perforált fém takarólemez



Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Ádám

Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

Budapest József körút 43.
hrszt.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Funkcionális tájékoztató A metszet

É-11

Emme
ar
19

Bontott deszkaburkolatú
pult
Egyszerű
tervezett bútor
Felfüggesztett
falfejlés

Kötél háló, leeresztés
elleni védelem
Takaró függöny
Fehérre vakolt
falfejlés

43.
hrsz: 36694
Az átalakítás az
épület ezen
szakaszát nem érinti

41.
hrsz: 36693

02.
Eladótér

01.
Fogyasztótér

Dogzilla petshop és kávézó
Építető: Siha Ádám

Tervezők: Fajcsák Dénes
Fábián Gábor
Munkatárs: Zsófi Zsombor

Budapest József körút 43.
hrsz.: 36694/0/A/2

2025.07.30.
Településképi bejelentés
Funkcionális tájékoztató B metszet

É-12

art



2. a. melléklet

LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea

irodavezető részére

Telefon:

e-mail:

Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Helyben

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a 1085 Budapest, József krt. 43. Fsz.2. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, hűtő-fűtő klíma berendezés telepítésére, gépészeti kialakításra, Dogzilla Kft. által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

Az alábbi munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valósnak elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó.anya + nettó.munkadíj
1. Hűtő-Fűtő klíma berendezés telepítése	1.462.318,-Ft
2. Ariston villanyboiler telepítése	97.599,-Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen nettó:	1.559.917,-Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ISZ iroda javaslata a hűtő/fűtő klíma kültéri egységének telepítésével kapcsolatban felhívni figyelmét a kötelező Településképi egyeztetésre, annak lefolytatása után kérjük az engedélyt bemutatni szíveskedjenek.

Az elektromos szerelés kapcsán előírni bérlőnek az Érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészíttetését.

Budapest, 2025. október 20.

Tisztelettel:


Gazdálkodási Képviselet

Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

1084 Budapest, Ör u. 8. • Telefon: +36 1 333 4146; +36 1 313 5607 • Email: igazgatosag@igk.hu


21