

VH1/1-31/2026

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

8.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a bérlő által benyújtott bérleti díj csökkentési kérelem elbírálásáról

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 APR 23.	Szám: 02/133-9/2026	
Melléklet: 2 db	Ügyintéző: Rave	Előzmény: ee

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** 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 bérlőtárssá 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 használták.

A bérlőtársak több alkalommal kérték a bérleti díj csökkentését, melyek többnyire a kérteknek 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. 2024. november 29. napján ismét közös kérelemmel fordultak a JGK Zrt.-hez, amelyben kérték a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó és a KERIM-CHANGE Kft. között fennálló bérlőtársi jogviszony megszüntetését, melyhez a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 9/2025. (I. 21.) számú határozatával hozzájárult oly módon, hogy a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű helyiség** bérlője a KERIM-CHANGE Kft., a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/2 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű helyiség** bérlője pedig a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó lett.

A Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó a bérlőtársi jogviszony megszüntetésével a számított bérleti díjnál és az akkor fizetettnél is alacsonyabb összeget (74.620,- Ft + ÁFA) szeretett volna fizetni, de ez nem került jóváhagyásra.

Az alacsonyabb bérleti díj ajánlatot akkor a helyiség korlátozott üzleti adottságaival, a parkolási nehézségekkel, a közüzemi díjak emelkedésével, valamint a működés gazdasági nehézségeivel indokolták.

A Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó 2026. március 4. napján ismét közös kérelemmel fordult a JGK Zrt.-hez a bérleti díj átmeneti időszakra (30-36 hónap) 40-50 %-

ÉRKEZETT

2026 APR 23.

14.45
#

os csökkentését kérte arra hivatkozással, hogy a bérleti jogviszony ténylegesen évtizedek óta fennáll, és a korábbi szerződésmódosítások a bérlőtársi személyi kör változásából eredtek. Előadása szerint a környék kedvezőtlen állapota, a vendégkör csökkenése és a gazdaságos működés nehezedeése indokolja a bérleti díj csökkentését.

A kérelemhez csatolt 2023. és 2024. évi főkönyvi kivonatok alapján megállapítható, hogy a kérelmező gazdálkodása nem veszteséges, ugyanakkor eredménye továbbra is alacsony szinten alakult, miközben a bérleti díj költsége jelentősen emelkedett.

A bérleti díj jelenlegi összege 103.356, - Ft + ÁFA, míg az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege 11.900 Ft/hó, ami ÁFA-val növelten a bérlőtársak által megfizetésre kerül.

A bérlőtársak nevén – 2026. március 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:

Díjösszeg	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)
2	2.000	UCH	1,2	41	Közepes	1	3	Átlagos	1	98.400

Nem javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** szám alatti **34640/0/A/2** helyrajzszámú, 41 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó bérlők bérleti díjának átmeneti csökkentéséhez, azonban javasolt a bérbeszámítás lehetőségéről tájékoztatni a Bérlőtársakat.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérleti díj csökkentése iránti kérelemre vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel, azonban a hozzájárulás megadása esetén negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. 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 a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az önkormányzati bérbeadói döntésről 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:

„(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II. 23.) számú határozatának VI. rendelkezik az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díj csökkentés eseteiről:

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

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

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

A 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 és a 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2026. (IV. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a bérlő által benyújtott bérleti díj csökkentési kérelem elutasításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/2 helyrajzszámú, 41 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Nívó Fantázia Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó bérlők bérleti díjának átmeneti csökkentéséhez.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.


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


Budapest, 2026. április 22.


Sátyl Balázs
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK ÉDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Tisztelt Nagy Andrea irodavezető!

Sárköziné Podmaniczky Mária a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet elnöke és egyéni vállalkozó hivatkozással a 2026 február 23. napján a Bp. Rákóczi u. 53. szám alatti helyiség bérleti csökkentésére irányuló válaszlevelünkre az alábbi választ adjuk.

Ön a bérleti díj csökkentésének kérelmére irányuló kérésünket arra hivatkozással, hogy nem áll fenn 36 hónapja bérleti viszonyunk Önökkel, nem tudja az Önkormányzati Képviselő - testület elé vinni.

Dokumentumok alapján szövetkezetünk több mint 50 éve az Önök helyiségének pontosan fizető bérlője. (Ez idő alatt a főbérlő neve is változott)

Bérleti szerződésünk többszöri megújítása bérlőtársaink változásai (veszteségesek lettek stb.) miatt történt.

Ezért kérem a Kt határozat 17/d pontjában meghatározottak alapján a fizetendő bérleti díjat átmenetileg a törvényben megengedett 30-36 hónapra 40-50% - kal csökkenteni sziveskedjenek bérleti viszonyunk és működésünk fennmaradása érdekében a kerület szolgálatában .

Mindezt a környék áldatlan állapota és ezzel összefüggésben a vendégkör drasztikus lecsökkenése miatt kérem, melyet előző levelemben a a kért főkönyvi kivonatokkal is igazoltam.

Valótlan adatot nem közöltem soha!

Az előző levelemben küldött fotó valóban félreérthető lehetett mivel nem jelöltem egyértelműen , hogy az a mi vagy a közvetlen közelünkben lévő ajtóról készült, de azzal az indokkal küldtem, hogy szemléltessem Önökkel milyen állapotú a környék és nap mint nap milyen incidensekkel kell szembenézni és kiépíteni ill. megtartani vendégkörünket.

Amennyiben félreérthető volt elnézést kérek, de engem is nagyon sokkolt ez a látvány, a mi üzletünket is több helyen megtörték csak nem ilyen látványos(fotó) de ezek által egyre lepusztultabb lesz az üzlet ha ezeket nem hozzuk rendbe. Plakátjainkat is folyamatosan letépi ,összefirkálják.

Kérem kérésünk elfogadását.

Budapest ,2026 március 4.

Tisztelettel
Sárköziné Podmaniczky Mária
Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet elnöke
egyéni vállalkozó



Időszak: 2023.01.01-2023.12.31

Fők.szám	Megnevezés	Forgalom		Egyenleg	
		Tartozik	Követel	Tartozik	Követel
1	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	288 835	244 915	43 920	0
14	EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK	288 835	244 915	43 920	0
141	Üzemi (üzleti) gépek, berendezések, felszerelések	288 835	0	288 835	0
149	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek terv szerinti	0	244 915	0	244 915
3	KÖVETELÉSEK, PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS AKTÍV IDŐBELI	12 891 544	12 073 608	817 936	0
31	KÖVETELÉSEK ÁRUSZÁLLÍTÁSBÓL ÉS SZOLGÁLTATÁSBÓL	5 924 673	5 924 673	0	0
311	Belföldi vevő követelések forintban	5 924 673	5 924 673	0	0
35	ADOTT ELŐLEGEK	15 000	15 000	0	0
353	Készletekre adott előlegek	15 000	15 000	0	0
36	EGYÉB KÖVETELÉSEK	93 545	0	93 545	0
368	Különféle egyéb követelések/óvadék/	93 545	0	93 545	0
38	PÉNZESZKÖZÖK	6 858 326	6 133 935	724 391	0
381	Pénztár	4 909 587	4 637 364	272 223	0
3811	Pénztár-számla	4 909 587	4 637 364	272 223	0
384	Bankszámlák	1 948 739	1 496 571	452 168	0
3841	Elszámolási betétszámla	1 948 739	1 496 571	452 168	0
4	FORRÁSOK	9 806 256	10 855 214	0	1 048 958
41	SAJÁT TŐKE	1 108 772	2 159 600	0	1 050 828
411	Jegyzett tőke	0	1 084 150	0	1 084 150
413	Eredménytartalék	554 386	521 064	33 322	0
419	Mérleg szerinti eredmény	554 386	554 386	0	0
45	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5 596 039	5 606 039	0	10 000
454	Szállítók	5 596 039	5 606 039	0	10 000
4541	Belföldi anyag és áruszállítók	5 596 039	5 606 039	0	10 000
461	Társasági adó elszámolása	22 600	11 000	11 600	0
462	Személyi jövedelemadó elszámolása	100 300	136 800	0	36 500
469	Helyi adók elszámolási számla	136 770	100 000	36 770	0
4695	Helyi iparüzési adó elszámolási számla	136 770	100 000	36 770	0
471	Jövedelemadó elszámolási számla	912 000	912 000	0	0
4711	Keresetelszámolási számla	912 000	912 000	0	0
49	ÉVI MÉRLEGSZÁMLÁK	1 929 775	1 929 775	0	0
491	Nyitómérleg számla	1 929 775	1 929 775	0	0
5	KÖLTSÉGNEMEK	6 337 036	4 350 326	1 986 710	0
51	ANYAGKÖLTSÉGEK	609 805	28 267	581 538	0
511	Vásárolt anyagok költségei	609 805	28 267	581 538	0
5111	Villany	552 049	26 044	526 005	0
5112	Gáz	31 421	0	31 421	0
5113	Vízdíj	22 975	2 223	20 752	0
5115	Nyomtatvány,irodaszer	3 360	0	3 360	0
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	4 737 609	4 321 965	415 644	0
521	Szállítás-rakodás, raktározás költségei	1 127 265	1 127 265	0	0
522	Bérleti díjak	3 190 563	3 190 563	0	0
523	Karbantartási költségek	35 000	0	35 000	0
529	Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	384 781	4 137	380 644	0
5293	Csatorna	36 495	4 137	32 358	0
5294	Telefon,internet,posta	144 586	0	144 586	0
5296	Számviteli szolgáltatás	195 000	0	195 000	0



Időszak: 2023.01.01-2023.12.31

Fők.szám	Megnevezés	Forgalom		Egyenleg	
		Tartozik	Követel	Tartozik	Követel
5299	Egyéb szolgáltatás	8 700	0	8 700	0
53	EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	54 397	94	54 303	0
531	Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	5 000	0	5 000	0
532	Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	25 592	94	25 498	0
533	Biztosítási díj	23 805	0	23 805	0
54	BÉRKÖLTSÉG	912 000	0	912 000	0
541	Bérek	912 000	0	912 000	0
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	23 225	0	23 225	0
571	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	23 225	0	23 225	0
8	ÉRTÉKESÍTÉS ELSZÁMOLT ÖNKÖLTSÉGE ÉS RÁFORDÍTÁSOK	4 391 031	0	4 391 031	0
815	Továbbszámlázott szolgáltatás	4 317 828	0	4 317 828	0
86	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	62 203	0	62 203	0
863	Mérlegfordulónap előtt bekövetkezett eseményeknek az üzleti	208	0	208	0
8632	Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	208	0	208	0
869	Különböző egyéb ráfordítások	61 995	0	61 995	0
8693	Egyéb ráfordítás	61 995	0	61 995	0
89	NYERESÉGET TERHELŐ ADÓK	11 000	0	11 000	0
891	Társasági adó	11 000	0	11 000	0
9	ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK	0	6 190 639	0	6 190 639
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE	0	5 948 325	0	5 948 325
911	Alaptevékenység árbevétele	0	5 948 325	0	5 948 325
96	EGYÉB BEVÉTELEK	0	242 314	0	242 314
969	Különböző egyéb bevételek	0	242 314	0	242 314
9696	Egyéb bevétel	0	242 314	0	242 314
	1-4 számlaosztály összesen	22 986 635	23 173 737		187 102
	5-9 számlaosztály összesen	10 728 067	10 540 965	187 102	
	Mindösszesen	33 714 702	33 714 702		



Időszak: 2024.01.01-2024.12.31

Fők.szám	Megnevezés	Forgalom		Egyenleg	
		Tartozik	Követel	Tartozik	Követel
1	BEFETETETT ESZKÖZÖK	288 835	268 140	20 695	0
14	EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK	288 835	268 140	20 695	0
141	Üzemi (üzleti) gépek, berendezések, felszerelések	288 835	0	288 835	0
149	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek terv szerinti	0	268 140	0	268 140
3	KÖVETELÉSEK, PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS AKTÍV IDŐBELI	14 857 792	14 253 536	604 256	0
31	KÖVETELÉSEK ÁRUSZÁLLÍTÁSBÓL ÉS SZOLGÁLTATÁSBÓL	7 089 534	7 089 534	0	0
311	Belföldi vevő követelések forintban	7 089 534	7 089 534	0	0
36	EGYÉB KÖVETELÉSEK	93 545	0	93 545	0
368	Különféle egyéb követelések/óvadék/	93 545	0	93 545	0
38	PÉNZESZKÖZÖK	7 674 713	7 164 002	510 711	0
381	Pénztár	5 694 176	5 483 169	211 007	0
3811	Pénztár-számla	5 694 176	5 483 169	211 007	0
384	Bankszámlák	1 980 537	1 680 833	299 704	0
3841	Elszámolási betétszámla	1 980 537	1 680 833	299 704	0
4	FORRÁSOK	9 143 466	10 043 127	0	899 661
41	SAJÁT TŐKE	407 526	1 271 252	0	863 726
411	Jegyzett tőke	0	1 084 150	0	1 084 150
413	Eredménytartalék	220 424	0	220 424	0
419	Mérleg szerinti eredmény	187 102	187 102	0	0
45	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 252 839	6 298 010	0	45 171
454	Szállítók	6 252 839	6 298 010	0	45 171
4541	Belföldi anyag és áruszállítók	6 252 839	6 298 010	0	45 171
461	Társasági adó elszámolása	26 600	13 000	13 600	0
462	Személyi jövedelemadó elszámolása	132 166	173 300	0	41 134
469	Helyi adók elszámolási számla	36 770	0	36 770	0
4695	Helyi iparüzési adó elszámolási számla	36 770	0	36 770	0
471	Jövedelemadó elszámolási számla	912 000	912 000	0	0
4711	Keresetelszámolási számla	912 000	912 000	0	0
49	ÉVI MÉRLEGSZÁMLÁK	1 375 565	1 375 565	0	0
491	Nyitómérleg számla	1 375 565	1 375 565	0	0
5	KÖLTSÉGNEMEK	7 232 997	5 506 366	1 726 631	0
51	ANYAGKÖLTSÉGEK	612 076	36 682	575 394	0
511	Vásárolt anyagok költségei	612 076	36 682	575 394	0
5111	Villany	551 858	36 682	515 176	0
5113	Vízdíj	57 498	0	57 498	0
5115	Nyomtatvány,irodaszer	2 720	0	2 720	0
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	5 631 957	5 431 924	200 033	0
521	Szállítás-rakodás, raktározás költségei	147 255	147 255	0	0
522	Bérleti díjak	5 022 331	5 022 331	0	0
529	Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	462 371	262 338	200 033	0
5293	Csatorna	94 241	168 097	0	73 856
5294	Telefon,internet,posta	168 097	94 241	73 856	0
5296	Számviteli szolgáltatás	190 000	0	190 000	0
5299	Egyéb szolgáltatás	10 033	0	10 033	0
53	EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	53 739	37 760	15 979	0
531	Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	5 000	0	5 000	0
532	Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	10 979	0	10 979	0



Időszak: 2024.01.01-2024.12.31

Fők.szám	Megnevezés	Forgalom		Egyenleg	
		Tartozik	Követel	Tartozik	Követel
533	Biztosítási díj	37 760	37 760	0	0
54	BÉRKÖLTSÉG	912 000	0	912 000	0
541	Bérbérlés	912 000	0	912 000	0
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	23 225	0	23 225	0
571	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	23 225	0	23 225	0
8	ÉRTÉKESÍTÉS ELSZÁMOLT ÖNKÖLTSÉGE ÉS RÁFORDÍTÁSOK	5 511 613	3 000	5 508 613	0
815	Továbbszámlázott szolgáltatás	5 469 684	0	5 469 684	0
86	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	28 929	3 000	25 929	0
863	Mérlegfordulónap előtt bekövetkezett eseményeknek az üzleti	15 657	0	15 657	0
8632	Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	15 657	0	15 657	0
869	Különbételeg egyéb ráfordítások	13 272	3 000	10 272	0
8691	Behajthatatlan követelés leirt összege	13 212	3 000	10 212	0
8693	Egyéb ráfordítás	60	0	60	0
89	NYERESÉGET TERHELŐ ADÓK	13 000	0	13 000	0
891	Társasági adó	13 000	0	13 000	0
9	ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK	126 000	7 086 534	0	6 960 534
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE	126 000	7 086 534	0	6 960 534
911	Alaptevékenység árbevétele	126 000	5 999 071	0	5 873 071
912	Rezsi	0	536 697	0	536 697
913	Fenntartási díj	0	550 766	0	550 766
	1-4 számlaosztály összesen	24 290 093	24 564 803		274 710
	5-9 számlaosztály összesen	12 870 610	12 595 900	274 710	
	Mindösszesen	37 160 703	37 160 703		





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 Szövetkezet
Dátum:	2026.01.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026. Évi tervszerű bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	41
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:	közepes
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	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Üzlettér+galéria	1		
Közlekedő	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Rákóczi útról nyílik, fémszerkezetű üvegbetétes bejárati ajtóval rendelkezik, ami a bérlő elmondása szerint nehezen zárható. Az üzlettér padlózata járólappal burkolt, jó állapotú. Az üzlettérben a falak és a mennyezet tiszta, karbantartott. A galéria mennyezetén kiszáradt vizesedések nyomai láthatók, a bérlő elmondása szerint többször jelezte a társasház kezelő felé, de változás nem történt. A helyiség hátsó kijáráttal rendelkezik, ami a társasház udvarára nyílik. A bérlemény fűtését 1 db kéményes gázkonvektor biztosítja.

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

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

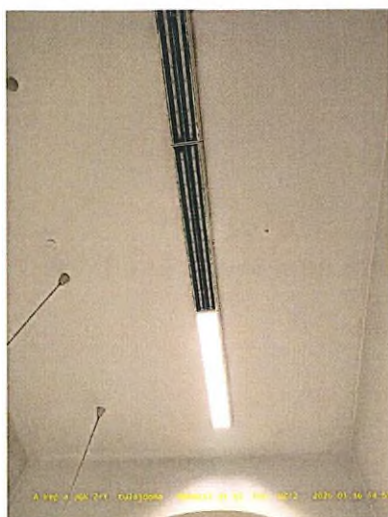
Nem történt komfortosítás

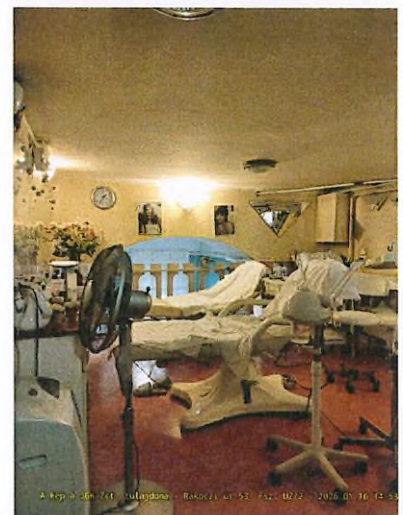
Nem történt egyéb átalakítás

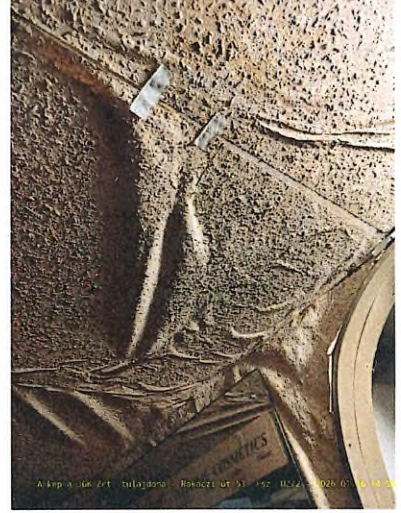
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900451521	121896	
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	382470	39057	Nincs kép
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	1500992358	11585	Nincs kép
GÁZÓRA	1501042683	544	
VÍZÓRA	2281260840	203	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (2281260840) kapcsolatos megjegyzések: Lépcsőnél található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünk során jelen volt a Nívó Fantázia Szövetkezet Elnöke: Sárköziné Podmaniczky Mária. A helyiséget szépségszalonként működik. Fotózáshoz hozzájárult, karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Nívó Fantázia Szövetkezet
Értesítési címe:	Rákóczi út 53. FSZ/Üz.2
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:

Wirth-Badi Barbara

Komlós Krisztián