VIII - 1/1 - 2026

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

7.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. november 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sátly 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: Állapotfelvételi jegyzőkönyv
3. sz. melléklet: Bérleti szerződés

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2026. 11. 04.	09/233-8/2026
Melléklet: 3 db	Ügyintéző:	Előzmény:

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, Futó utca 29/A.** szám alatti, **35684/2/A/20** helyrajzi számú, **20 m²** alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A Társasházban összesen 23 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonú 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség bérlője a **PORT FM Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 29/A üzlet 1. ajtó; adószám: 12307184-1-42; képviseli: Pap Ottó; a továbbiakban: Bérlő), a 2023. június 14. napján kelt bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséghez pályázati eljáráson kívül jutott. A bérleti jogviszony határozatlan időre jött létre és a helyiség bérbeadására szolárium szalon tevékenység céljára került sor.

A helyiség jelenlegi bérleti díja nettó 89.122, - Ft/hó + ÁFA, az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségének összege nettó 4.200, - Ft/hó, amely a Bérlő által (ÁFA-val növelten) megfizetésre kerül. A Bérlőnek 2026. szeptember 30. napjáig lejárt bérleti díj- és közösköltség-hátraléka nincs.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2026. szeptember 14. napján bérleményellenőrzést tartottak a tárgyi helyiségben - melynek során megállapításra került, hogy az utcai bejárat megszűntetésre került, a bérlemény végében egy ajtó lett kialakítva és összenyitásra került a 35684/2/A/21 helyrajzi számú magántulajdonnal és a bérlemény nem szoláriumként működik (jelenleg irodaként van használatban - a bérlő elmondása szerint átmenetileg).

A bérleményellenőr kollégák jelzését követően a bérlőt a Helyiséggazdálkodási iroda munkatársai felszólították a bérleti szerződésben foglalt tevékenység végzésére és az átalakítás vonatkozásában az eredeti állapot helyreállítására.

A Bérlő 2026. október 9. napján kelt kérelmében a bérleti szerződésben foglalt tevékenység módosítását, valamint a helyiségben elvégzett átalakítás utólagos tulajdonosi jóváhagyását kezdeményezi.

A berendezések alkalmatlansága és az új gépek beszerzésének és működtetésének jelentős költsége miatt a tevékenység megkezdésétől elállt és előadása szerint a szomszédos, saját tulajdonában álló üzlethelyiség felújítása során feltárt csőtörés és szennyvízszivárgás elhárításához szükségessé vált a két helyiség közötti fal megbontása. A munkálatok során a helyiségek között átjárót alakíttatott ki, amelyhez előzetes tulajdonosi hozzájárulást nem kértek. Az átalakítással kapcsolatban statikai szakvélemény és műszaki ellenőri nyilatkozat is rendelkezésre áll.

ÉRKEZETT 16:55
2026. NOV 04.

A Bérlő kérelmében a tevékenységi kör módosításához, valamint a kialakított átjáró utólagos jóváhagyásához kéri a tulajdonosi hozzájárulást, vállalva, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapotot saját költségén helyreállítja.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti, 35684/2/A/20 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű, utcai földszinti elhelyezkedésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség Bérlője által végezhető tevékenységi kör módosításához, azonban az átalakítás vonatkozásában kötelezze a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása 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 Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben önkormányzati bérbeadói döntésről az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

Az SZMSZ 6. melléklet 1.7.1. pontja alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról 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 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 Rendelet 11. §-a alapján:

„Új bérbeadás esetén a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni. A szerződés megkötésre kiválasztott bérlőt figyelmeztetni kell, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, valamint a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során ezért az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja."

A Rendelet 25. §-a alapján [A helyiségben végezhető tevékenység módosítása]:

„Az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításánál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja."

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 30. § (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

.../2026. (XI. 10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésével kapcsolatosan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A.** szám alatti, **35684/2/A/20** helyrajzi számú, **20 m²** alapterületű, utcai földszinti elhelyezkedésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a **PORT FM Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 29/A üzlet 1. ajtó; adószám: 12307184-1-42; képviseli: Pap Ottó) bérlő fennálló bérleti szerződésben meghatározott tevékenységi kör módosításához '**iroda tevékenység céljára**', azzal, hogy a bérleti szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak;

2) **nem járul hozzá** azonban az utcai bejárat ideiglenes megszüntetéséhez, valamint a tárgyi bérlemény és a szomszédos üzlethelyiség között kialakított átjáró utólagos tulajdonosi jóváhagyásához;

3) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Bérlő felszólítására arra vonatkozóan, hogy az eredeti állapotot 30 napon belül a saját költségén, a szükséges műszaki és hatósági előírások betartásával állítsa helyre és
   a) mutasson be a falbontás helyreállításról műszaki ellenőri véleményt,
   b) állítsa helyre a vizesblokkot és gondoskodjon hitelesített mellékvízmérő felszereléséről,
   c) igazolja villamosbiztonsági felülvizsgálat elvégzését.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 10.

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

Budapest, 2026. november 4.

Sátly 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 EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

érkeztetési dátum: érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2026. OKT 14. iktatószám: HG/322-6/2026

HG/322/2026

P O R T - F M K F T .
1082 Budapest Futó utca 29/A üzlet 1.
+36 1 337-8868, info@portfm.hu, www.portfm.hu

Józsefvárosi Önkormányzat
Vagyonhasznosítási Igazgatóság
Helyiséggazdálkodási Iroda
részére

Tárgy: kérelem a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A, üzlet 1. szám alatti (hrsz.: 35684/2/A/20) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítására, valamint utólagos hozzájárulás kérése

Tisztelt Helyiséggazdálkodási Iroda!

A Port-FM Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 29/A, üzlet 1., cégjegyzékszám: 01-09-664738, adószám: 12307184-1-42) bérlőként bérli a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/A, üzlet 1. szám alatti, 35684/2/A/20 helyrajzi számú, a valóságban 20 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló alagsori helyiséget.

Ezúton két kérelemmel fordulok Önökhöz a fenti helyiség bérleti szerződésével kapcsolatban.

Az első kérelmem előzménye, hogy a bérleti szerződést szolárium szalon tevékenységre kötöttük, mivel az előző bérlő a helyiséget a szolárium készülékekkel együtt adta vissza az Önkormányzatnak.

A szerződéskötést és a birtokbaadást követően megállapítást nyert, hogy a készülékek további üzemeltetésre alkalmatlanok, ami valószínűleg az előző bérlő kiköltözésének is oka volt. Emellett az épület elektromos hálózata sem alkalmas arra, hogy a helyiségben új, korszerű szoláriumot üzemeltessünk.

Ezért szakvéleményt kértünk a készülékekről, majd kérelmet nyújtottunk be a Helyiséggazdálkodási Irodához, amely hozzájárult ahhoz, hogy a készülékeket saját költségünkön elbontsuk. A hozzájáruló levelet mellékelten csatolom.

Miután a készülékeket elbontottuk, felmértük az új gépek beszerzésének és a helyiség üzembe helyezésének költségeit. Az elkészült költségvetések alapján az eredetileg tervezett szolárium üzemeltetése nagyon gazdaságtalan lett volna. Ezért a helyiség egy ideig üresen állt, most pedig irodaként szeretnénk használni.

Mindezek alapján kérem, hogy a Bérbeadó szíveskedjen hozzájárulni ahhoz, hogy a bérleti szerződésben rögzített szolárium szalon tevékenység helyett a helyiséget a jövőben iroda céljára használjuk, és a bérleti szerződést ennek megfelelően módosítsuk. Az irodai használat a helyiség jellegének megfelel, és a ház lakóit nem zavarja.

A második kérelmem előzménye, hogy 2025 folyamán a szomszédos, a Port-FM Kft. tulajdonában álló üzlethelyiség felújítása során derült ki, hogy a társasház pincéjében a szennyvíz-alapvezeték évek óta csőtöréses, és a szennyvíz folyamatosan a talajfeltöltésbe folyt. Ez súlyos közegészségügyi problémát jelentett.

Kezdeményeztük a helyzet megoldását. A mellékelt fényképeken látható, milyen súlyos volt a csőtörés, és hogy az épület alatt futó teljes gépészet kritikus állapotban volt.

A vezetékek cseréjéhez a két helyiség közötti falszakaszon nyílást kellett bontani, mivel a nyílás alatt is törött gépészeti csövek futottak. Emellett a szennyezett földet is ki kellett termelni és kicserélni.

JGK-00011880098

P O R T - F M K F T .
1082 Budapest Futó utca 29/A üzlet 1.
+36 1 337-8868, info@portfm.hu, www.portfm.hu

A helyiségnek csak a hátsó lépcsőház felé volt kijárata. Ezen keresztül a földet először a társasház főlépcsőházának legalsó szintjére, majd onnan az utcaszintre kellett volna kihordani. Ezért észszerűnek tűnt a két helyiség összenyitása. A műszaki kialakítást körültekintően végeztük el.

Mivel időközben arra jutottunk, hogy a helyiséget a legcélszerűbb irodaként használni, a nyílás megtartása nagyban segítené a helyiség használatát.

A helyzet gyors megoldása miatt sajnos elmulasztottuk előzetesen kérni a Bérbeadó hozzájárulását, amiért elnézésüket kérjük.

Mindezek alapján kérem, hogy a Bérbeadó szíveskedjen utólagosan hozzájárulni az önkormányzati tulajdonú bérlemény és a szomszédos, a Port-FM Kft. tulajdonában álló üzlethelyiség közötti átjáró kialakításához és a két helyiség összenyitásához. A bérleti jogviszony megszűnése esetén vállaljuk, hogy az eredeti állapotot saját költségünkön helyreállítjuk.

Kérelmeim kedvező elbírálásában bízom.

Budapest, 2026. október 9.

Mellékletek:
1. a Helyiséggazdálkodási Iroda hozzájáruló levele a szolárium készülékek elbontásához
2. fényképek a szennyvíz-alapvezeték csőtöréséről és a pince gépészetének állapotáról
3. statikai szakvélemény a nyílás bontásáról
4. műszaki ellenőri nyilatkozat a bontás elvégzéséről

Tisztelettel:

Pap Dénes
ügyvezető
Port-FM Kft.

PORT-FM KFT.
1082 BUDAPEST FUTÓ UTCA 29/A ÜZLET 1.
+36 1 337-8868, info@portfm.hu, www.portfm.hu

Fotódokumentáció – csőtörés a Bp. VIII. Ker. Futó utca 29/A. sz. Társasház szolárium helyiségében

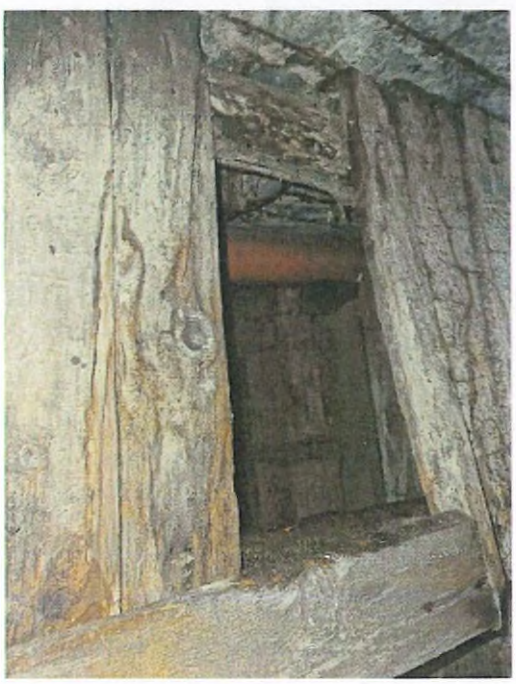
Műszaki fotódokumentáció a csőtörésről

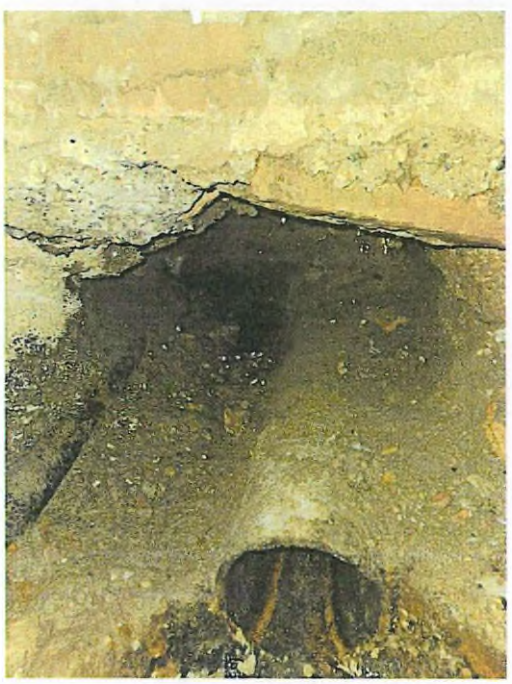
Helyszín: 1082 Budapest, Futó utca 29/A., utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (szolárium), hrsz. 35684/2/A/20

Felvételek száma: 7 db fénykép

Az alábbi fotódokumentáció a szolárium helyiségben bekövetkezett csőtörés műszaki állapotát és a hiba feltárását mutatja be.

Az első felvételek a hiba helyét és a padlószerkezet alatti állapotot rögzítik: a padlólemez alatt a kifolyó víz a feltöltést kimosta, üreg alakult ki, a régi csővezeték szabadon áll, a környező talaj átázott. Ezt követően a helyiség és a vizesblokk padlóját megbontották, és feltárták a vezeték teljes nyomvonalát. Az utolsó felvételeken az új KG (PVC) lefolyócső elhelyezése látható a kiásott nyomvonalban.





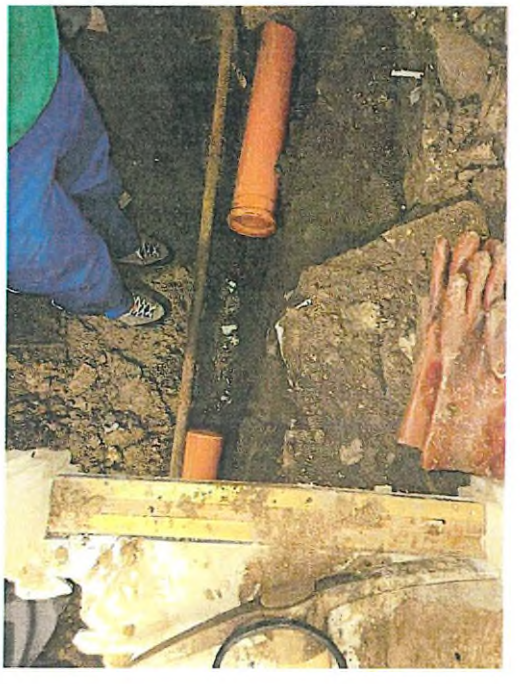
6

PORT-FM KFT.
1082 BUDAPEST FUTÓ UTCA 29/A ÜZLET 1.
+36 1 337-8868, info@portfm.hu, www.portfm.hu











Összegzés

A felvételek alapján a csőtörés a szolárium helyiség padlószerkezete alatt futó, régi lefolyóvezetéket érintette. A kifolyó víz a padló alatti feltöltést kimosta, ezért a hiba feltárásához a padlót a vizesblokkal együtt meg kellett bontani.

Budapest, 2026. október 9.

ÉKI Terv Mérnökiroda Kft.

STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY

BUDAPEST, VIII. FUTÓ U. 29/A, ÜZLET 1. SZÁM ALATTI NYÍLÁSBONTÁS ÉPÍTÉSI ÚTVONAL KIALAKÍTÁSA ÉRDEKÉBEN

MEGBÍZÓ: **PORT FM KFT.**
1082 BUDAPEST, FUTÓ U. 29/A

KÉSZÍTETTE: **ÉKI TERV MÉRNÖKIRODA KFT.**
1134 BUDAPEST, RÓBERT KÁROLY KRT. 59.

2025. NOVEMBER 28.

ÉKI Terv Mérnökiroda Kft.

Tartalomjegyzék:

1. Előzmények
2. Az épület szerkezetének rövid ismertetése
3. Helyszíni bejáráson tapasztaltak
4. Javasolt intézkedések
5. Összefoglalás

ÉKI Terv Mérnökiroda Kft.

1. Előzmények

A Budapest, VIII. Futó u. 29/A, üzlet 1. szám alatti ingatlan bérlőjének, a Port FM Kft.-nek az ügyvezetője, Pap Dénes megkereste irodánkat, hogy vizsgáljuk meg a társasház főfalán egy esetleges nyílás létesítésének lehetőségét.

2025. november 18-án helyszíni szemlét tartottunk Pap Dénessel.

2. Az épület szerkezetének rövid ismertetése

Az érintett szerkezet egy 40 cm vastag, régi nagyméretű téglából falazott, teherhordó főfal. A falon jelenleg nincs nyílás.

3. Helyszíni bejáráson tapasztaltak

A helyszíni bejárás során megállapítottuk, hogy az érintett helyiség – inkább pincei körülményeknek megfelelő – erősen szennyezett terület.

- A tervezett nyílás egy 40 cm vastag, régi nagyméretű téglából falazott főfalon létesülne.
- A helyiség padozata földfeltöltéses. Több helyen gépészeti csőtörés látható, a talaj szennyvízzel erősen fertőzött. A sérült csőszakaszok láthatóan csak teljes cserével javíthatók.
- A hivatkozott falszakaszon több helyen is nagyméretű, rozsdás lefolyó- és nyomóvezeték halad át. Ezen vezetékek cseréjéhez a főfal megbontása szükséges, továbbá célszerű az erősen szennyezett padozati talajt is ezen a nyíláson keresztül kiszállítani.

A nyílás 90x210 cm-es méretben történő megépítése nem veszélyezteti az épület állékonyságát. Javasolt a csőcsere elvégzése, mivel a jelenlegi állapotban fennáll annak esélye, hogy a szivárgó víz az alaptest alól kimossa az altalajt.

4. Javasolt intézkedések

- A szakvéleményhez mellékelt felülnézeti, illetve metszeti tervek szerint a kiváltó gerendázat beépítése, majd ezt követően a nyílás alábontása.
- A szennyezett talaj teljes cseréje.
- A hibás csőszakaszok cseréje.

ÉKI Terv Mérnökiroda Kft.

5. Összefoglalás

A vizsgált falkibontás nem veszélyezteti az épület biztonságát.
A munkák elvégzése a csőtörés elhárítása érdekében indokolt.

Budapest, 2025. november 28.

Pintér Tibor
Statikus vezető tervező
T 01/7430

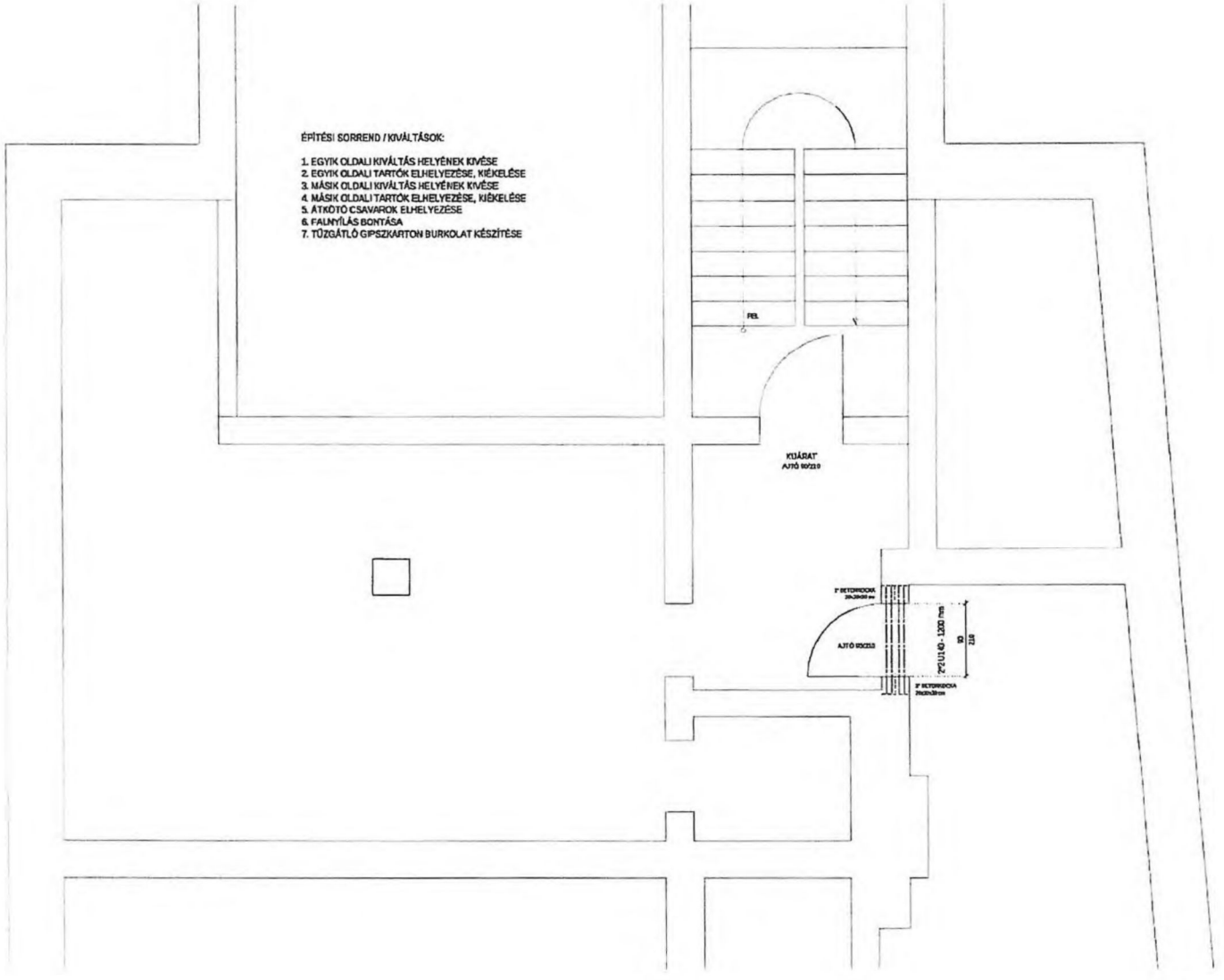
FUTÓ U. 29/A

PINCEI KIVÁLTÁSOK / ALAPRAJZ

PROFILACÉL: S235J
BETON: C25/30

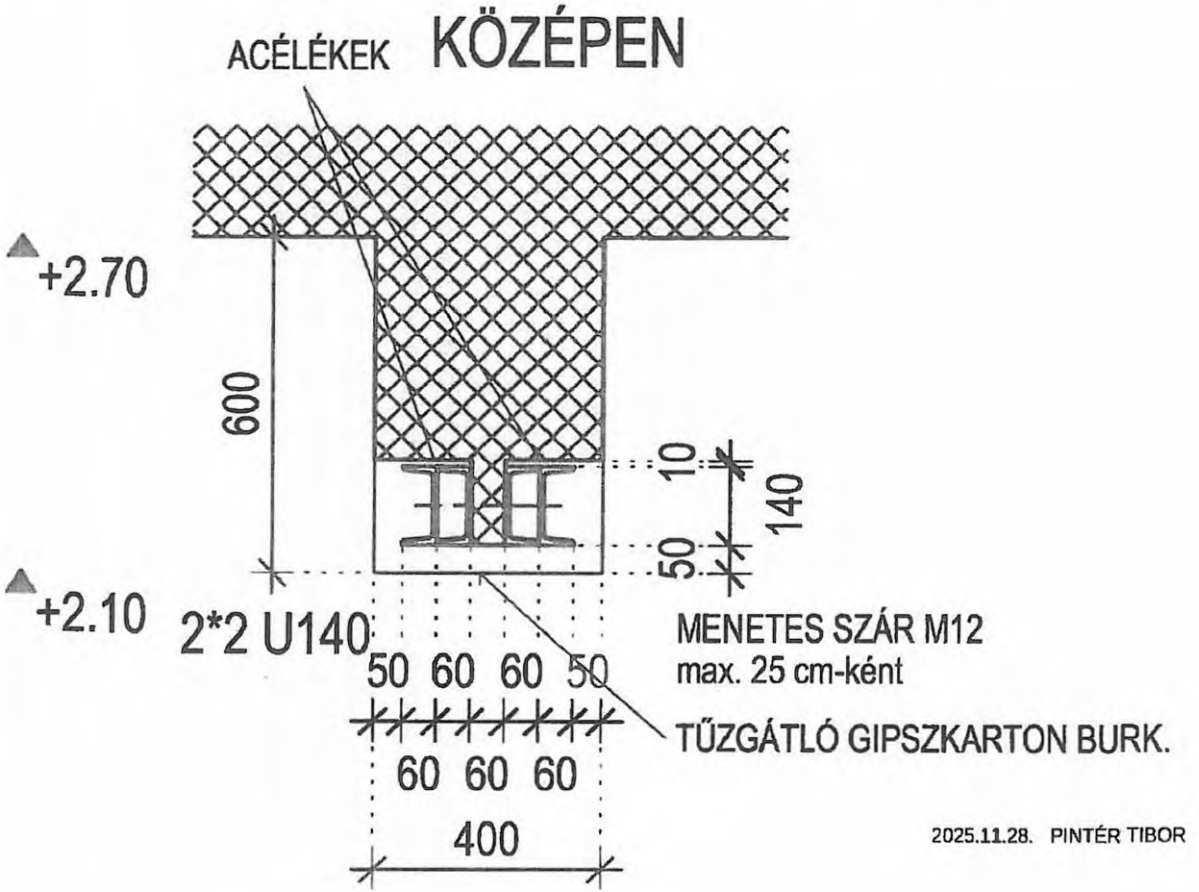
ÉPÍTÉSI SORREND / KIVÁLTÁSOK:

1. EGYIK OLDALI KIVÁLTÁS HELYÉNEK KIVÉSE
2. EGYIK OLDALI TARTÓK ELHELYEZÉSE, KIÉKELÉSE
3. MÁSIK OLDALI KIVÁLTÁS HELYÉNEK KIVÉSE
4. MÁSIK OLDALI TARTÓK ELHELYEZÉSE, KIÉKELÉSE
5. ÁTKÖTŐ CSAVAROK ELHELYEZÉSE
6. FALNYÍLÁS BONTÁSA
7. TŰZGÁTLÓ GIPSZKARTON BURKOLAT KÉSZÍTÉSE



2025.11.28. PINTÉR TIBOR

NYÍLÁSKIVÁLTÁS 40 CM-ES FALBAN



2025.11.28. PINTÉR TIBOR

4V

MŰSZAKI ELLENŐRI NYILATKOZAT

a munka szabályszerű megvalósításáról

Építési helyszín	1082 Budapest, Futó u. 29/A, üzlet 1.
Elvégzett munka	Nyílás kialakítása 40 cm vastag, régi nagyméretű téglából falazott teherhordó főfalon, 90x210 cm-es méretben, acél kiváltó gerendázattal (2×2 U140, S235)
Építtető / megrendelő	Port FM Kft. 1082 Budapest, Futó u. 29/A
Tervdokumentáció	Statikai szakvélemény és kiváltási tervek (alaprajz, részletek) Készítette: ÉKI Terv Mérnökiroda Kft., Pintér Tibor statikus vezető tervező (T 01/7430), 2025. november 28.
Műszaki ellenőr	Zsidi Lajos Sándor Kamarai szám: 01-18843, 01-60426 Jogosultság: ME-É - magasépítési szakterület műszaki ellenőrzése
Nyilatkozat kelte	2025. december 17.

Nyilatkozat

Alulírott Zsidi Lajos Sándor műszaki ellenőr (kamarai szám: 01-18843, jogosultság: ME-É) a fenti helyszínen elvégzett munkával kapcsolatban az alábbiakról nyilatkozom:

- A főfalon kialakított 90x210 cm-es nyílás az ÉKI Terv Mérnökiroda Kft. által 2025. november 28-án készített statikai szakvéleményben és a mellékelt kiváltási tervekben (felülnézeti alaprajz, 40 cm-es falban történő nyíláskiváltás részletei) foglaltaknak megfelelően valósult meg.
- A kiváltó acélgerendák (2×2 U140, S235) beépítése, kiékelése és az átkötő csavarok elhelyezése a tervben előírt építési sorrendben, a nyílás alábontását megelőzően történt.
- A kiváltó szerkezet tűzgátló gipszkarton burkolata elkészült.
- A munkák szakszerűen, a vonatkozó jogszabályok, szabványok és műszaki előírások betartásával készültek. Az elkészült szerkezet az épület állékonyságát nem veszélyezteti, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

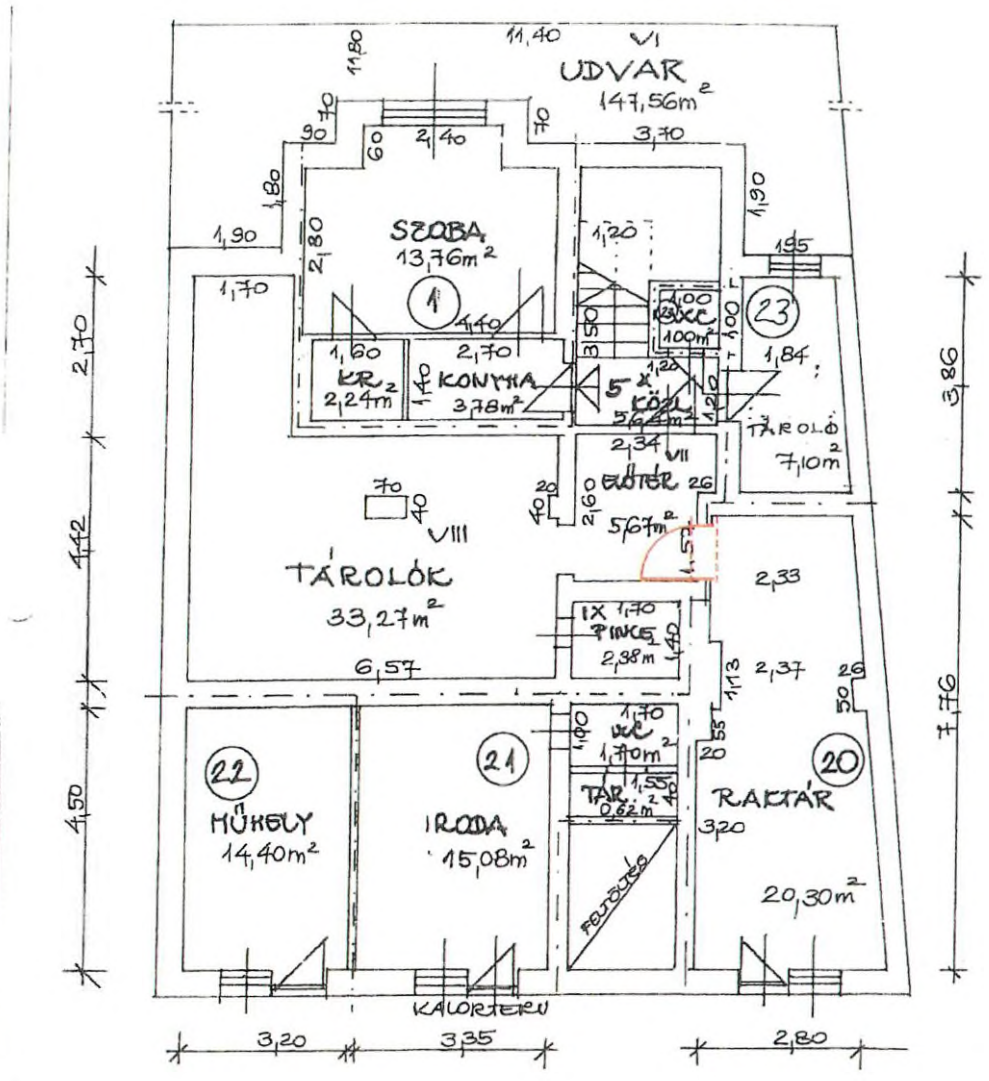
Budapest, 2025. december 17.

.....

Zsidi Lajos Sándor
műszaki ellenőr

Jelenlegi állapotról fotó és alaprajzi dokumentáció

Budapest VIII., Futó u. 29/A – alagsor



LAKÁSBÉRLEMÉNY

(1) 5SZ LAKÁS 19,78m²

KÖZÖS TERÜLETEK

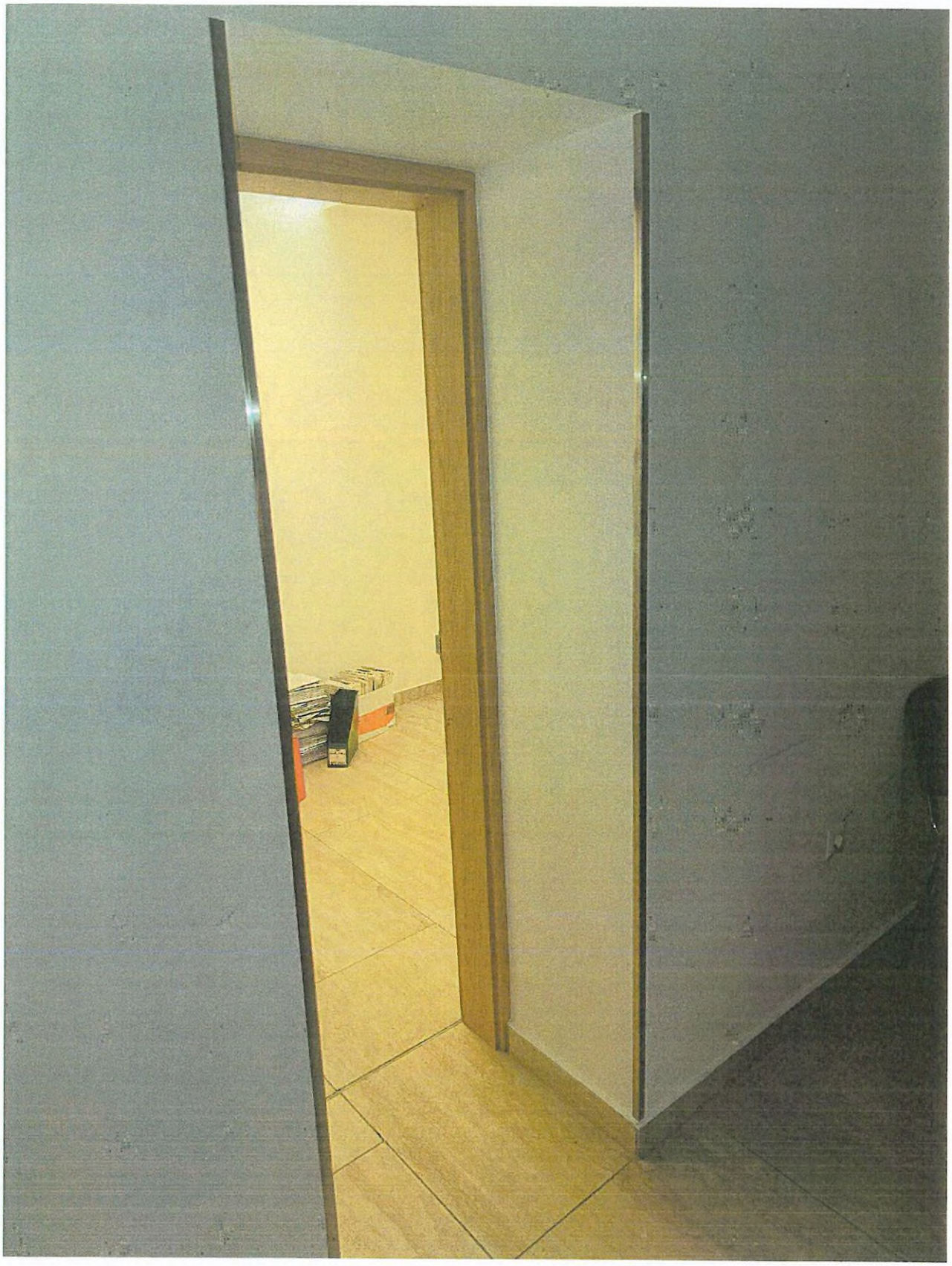
VI UDVAR 147,56m²
VII ELŐTÉR 5,67m²
VIII TÁROLÓK 33,27m²
IX PINCE 2,38m² X KÖZLEKEDŐ 5,64m²

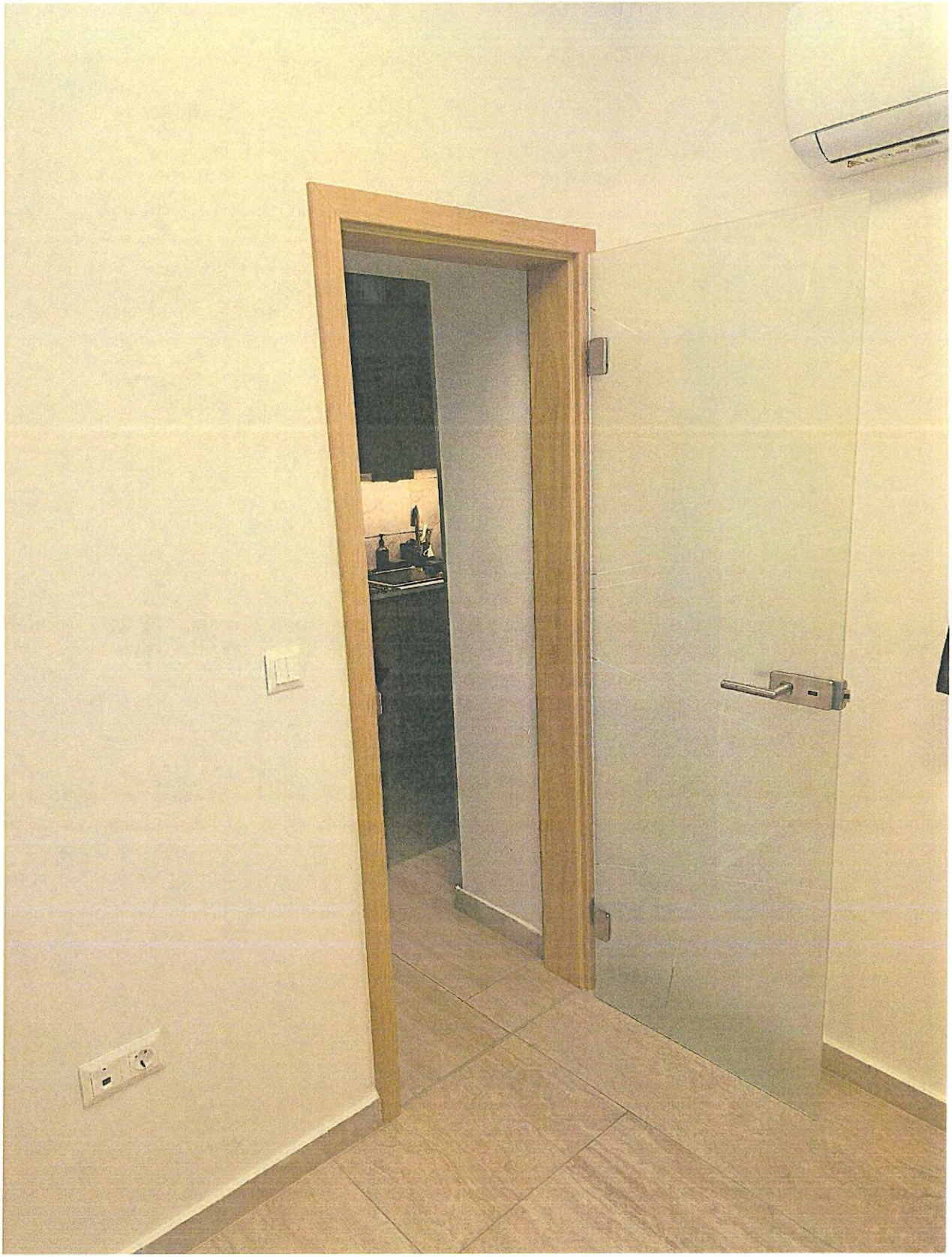
EGYÉB BÉRLEMÉNY

(20) RAKTÁR 20,30m²
(21) IRODA 17,40m²
(22) MŰHELY 14,40m²
(23) TÁROLÓ 8,10m²

URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSELÉNYI U. 41.

ÉPÜLET CÍME: BUDAPEST, VIII. FUTÓ U. 29/A	HRSZ.: 35684/2	M = 1:100
RAJZ TÁRGYA: ALAGSOR FELMÉRÉSI TERVE	1994. AUG.	F-1
FELMÉRTE, RAJZOLTA: KERESZTÚRI ISTVÁN		





Iktatóba érkezett

2026 OKT 14.

2. a. melléklet

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):	Futó u. 29/a as. 1.
Helyrajzi szám:	35684/2/A/20
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	PORT FM Kft.
Dátum:	2026.09.11
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2026. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	20
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Iroda	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárata a futó utcáról nyílik, de az utcaszint és a helyiség padlószintje között kb. 1 méter szintkülönbség van, lépcső nincs. A bejutást a bérlő által használt kapualjtól balra található ajtón keresztül biztosított. A padló, fal és mennyezeti burkolat jó állapotú. Vízvételi lehetőség nincs a bérleményben. Villanyóra van helyiségben azonban nincs bekapcsolva, elektromos áram a bérlő nem önkormányzati tulajdonú helyiségéből van átvezetve.

Berendezési tárgyak felsorolása:1 db. légkondicionáló berendezés.

21

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

Egyéb átalakítások történtek a bérleményben:	Igen
Az átalakítás engedélyezett volt:	Nem
Az átalakítás megállapodás szerint történt:	Nem
A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	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

Az egyéb átalakítás(ok) részletezése: A helyiség végében egy ajtónyílás került kialakításra és belső nyílászáróval ellátva.

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

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

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







23

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902759586	1766	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta Pap Dénes ügyvezető. Karbantartási kötelezettségét teljesíti. Fotózáshoz hozzájárult.

A bérlemény nem szoláriumként működik, jelenleg irodaként van használatban. Pap Dénes elmondása szerint átmenetileg hasznàlják irodaként. A bérlemény végében egy ajtó lett kialakítva, Pap Dénes elmondása szerint Statikai szakvélemény van, a társasháztól van engedélyük azonban a bérbeadótól nem kértek engedélyt.

Tájékoztattam hogy kezdeményezze szerződés módosítását a helyiség használatára vonatkozóan és utólagosan kérvényezze a helyiségben végzett bérbeadói engedélyhez kötött átalakítást-falbontást.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	PORT FM Kft.
Értesítési címe:	Budapest Futó u. 29/a. üzlet 1.
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Aláírásommal 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 Képviseletében eljáró JGK Zrt. nevében:

Komlós Krisztián	**Wirth-Badi Barbara**

B. sz. melléklet

Helyiség bérleti szerződés
határozatlan időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről:
a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:
PORT FM Kft.
Cégjegyzékszáma: 01-09-664738
Adószáma: 12307184-1-42
Székhelye: 1085 Budapest, József krt. 41. üzleth. 5. ajtó.
Képviseli: Pap Dénes ügyvezető
Anyja neve:
Születési helye, ideje:
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)
(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület 35684/2/A/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület Futó utca 29/A.** szám alatt található 20 m^2 alapterületű üres utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: üzlethelyiség) (a továbbiakban: bérlemény).

2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **346/2023.(V.24.)** számú határozatában döntött a bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozatlan időre.** Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt **szolárium szalon** céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból,

az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

5. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérbeadó tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő bérlői fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá Bérbeadó mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges bérlői használat hiányával, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozatlan időre adja bérbe a **Bérlőnek.**
A bérleti jogviszony kezdete: **a szerződés hatályba lépésének napja**
A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete:2023. július 1.
A bérleti jogviszony vége: **határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel.**

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

9. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

10. A szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat 70.000,-Ft/hó + ÁFA**, azaz hetvenezer forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2024 január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

11. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt.** A **Bérlőt** a bérleti díj a 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

12. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 47. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A

használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a Bérbeadó erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A szerződés kötésekor 700,-Ft/hó + ÁFA, évente a bérbeadó által meghatározott összegre változik. Amennyiben a helyiségben lévő vízórák hitelesítése, illetve a bérlő nevére történő átírása (amennyiben szükséges új vízóra/vízórák felszerelése) megtörténik és a Szolgáltatóval kötött megállapodásokat a Bérlő bemutatja, az átalánydíjak törlésre kerülnek.
Közös költség díja:	A szerződés kötésekor 3.200,-Ft/hó +ÁFA, évente a Bérbeadó által meghatározott összegre változik.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFÁ-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.
A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

14. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

15. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Zrt-vel, a FŐTÁV Zrt-vel, a Gázművek Zrt-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

16. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

17. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

19. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára **3 havi** bruttó **bérleti díjnak megfelelő 266.700,- Ft** összegű **óvadékot megfizetett.**

21. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

22. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak.** Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

23. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.
A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba /albérletbe/ adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényt a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

24. A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. A Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleményben található használt állapotban egy db fekvő (Típusa: Ergoline; Sorozat száma: 355976) és egy db álló szolárium. A szoláriumok a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlemény tartozékát képezik. A bérlő a szoláriumokat a tevékenysége során használhatja. Vállalja viszont, hogy a használat megkezdése előtt a szoláriumokat szakemberrel átvizsgáltatja, és csupán akkor használja, ha azok rendeltetésszerű használatra alkalmasak. A felülvizsgálat dokumentációját Társaságunk részére be kell mutatni. A szoláriumok felülvizsgálata, karbantartása, javítása, felújítása, pótlása a bérlő kötelezettsége, amelynek költségeit vállalja.

25. A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portálnak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

26. A **Bérlő** az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát vagy munkáját zavarja.

27. A **Bérlő** köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

28. A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

29. A bérlő tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért Bérbeadó nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

30. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:
a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
g) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
h) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
i) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
j) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

31. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

32. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a Bérlő kötelessége.

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen történt írásbeli megállapodás alapján van helye.

34. A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérlő részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

35. A Bérlő köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a bérlő az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a Bérbeadó előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy

településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

36. A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség estén Bérbeadó a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

37. Bérlő a székhelyében, lakcímében, bankszámlájában, vagy a személyes adataiban bekövetkező változást köteles a változás megtörténtét követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

38. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

39. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. Bérlő haladéktalanul köteles a Bérbeadó vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a Bérbeadót terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért Bérlő felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

40. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére, lakcímére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

41. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste", „elköltözött" vagy „ismeretlen helyre költözött" jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

42. A **Szerződő Felek** bármelyike jogosult a bérleti szerződést rendes felmondás útján, indokolás nélkül 30 napos felmondási idővel felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

43. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

44. A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a Bérlő szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való

tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

45. A 44. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a Bérlő szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
d) A helyiség birtokba adását követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő,** a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**
o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

46. A bérleti jogviszony egyebekben az 51. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

47. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát,

emblémát, reklámot eltávolítani. A felek az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a **Bérlő** költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténtéig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a Felek azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

48. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** lakcímeként, székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a Bérlő köteles azt töröltetni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

49. A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

XI. Vegyes rendelkezések:

50. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

51. A jelen bérleti szerződében nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkori vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

52. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

53. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

54. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A bérlő tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 15 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik és a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

55. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

56. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárta, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

57. A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

58. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

59. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a Bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolati példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a **Bérlő** részére átadni.

A **Bérlő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy HET- 00638214 azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

60. A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

61. A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

62. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

63. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** egyéni vállalkozói igazolványának, személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

Jelen szerződés 9 (kilenc) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2023 -06- 05

2023 JÚN 14.

PORT-FM KFT

.....	.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat	**PORT FM Kft**
bérbeadó képviseletében eljáró	**bérlő** képviseletében eljár
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	Pap Dénes ügyvezető
Dr. Szirti Tibor	
vagyongazdálkodási igazgató	