

	<h1>Előterjesztés</h1> <p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára</p>
---	--

<b>Előterjesztő:</b> Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
<b>Tárgy:</b> Javaslát a Budapest VIII., Lovassy László utca [REDACTED] és [REDACTED] szám alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntés meghozatalára	
Az SZMSZ szerint <b>ZÁRTAN</b> tárgyalandó:	IGEN/ <u>NEM</u>
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. KÉSZÍTETTE: JUHÁSZ ARANKA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK. PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Kovács Ottó</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
<b>A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:</b> Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
<b>Az SZMSZ szerint véleményezi:</b> -	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A [REDACTED] hrsz. alatt felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] félkomfortos komfortfokozatú, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérloje [REDACTED] (a továbbiakban: bérlő). Bérleti szerződése határozott idejű, 2023. szeptember 30. napjáig tart.

Bérlő a tárgyi lakásnak – lakáscsere folytán – a 2000. március 6. napján létrejött határozatlan idejű bérleti szerződéssel vált a bérlőjévé, amelyet a bérbeadó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék miatt 2012. november 30. napjára felmondott. Az Önkormányzattal szemben fennálló hátralékainak kiegyenlítését követően, [REDACTED] részére a lakás bérbeadása a hatályos jogszabályok alapján, felmondást követő egy évre, 2017. október 1. napjától 2018. szeptember 30. napjáig, majd 2018. október 1. napjától 5 év határozott időre szóló szerződéssel került ismételt bérbeadásra. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs és vele szemben magatartásbeli panasz sem érkezett. A lakás karbantartott és a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítja.

*[Signature]*

Bérlő 2019. május 3-án nyújtott be minőségi csere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, melyet 2019. július 23-án csatolási kérelemmel egészítette ki, amelyben a bérleménye mellett elhelyezkedő földszint [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] komfortos komfortfokozatú, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű üres lakás csatolását kérte.

Kérelme indokaként előadta, hogy az általa jelenleg lakott lakásban lányával, unokáival lakik együtt. A két ingatlan műszaki egyesítésével szeretne családtagjai számára élhetőbb és komfortosabb lakhatási körülményeket teremteni.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 6. földszint [REDACTED] szám alatti, [REDACTED], komfortos, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű lakást a JGK Zrt. munkatársai 2013. szeptember 12. napján vették birtokba, azóta üresen áll. (Az üres lakásban a korábbi használat által szabálytalanul kialakított fürdőhelyiség található, amely az OTÉK előírásainak nem felel meg.) A bérlő által lakott, valamint az évek óta üresen álló komfortos lakás csatolásának lakásgazdálkodási szempontból akadálya nincs.

A JGK Zrt. műszakilag érintett irodáinak munkatársai 2020. szeptember 22. napján kelt, majd 2020. december 10. napján megerősített jegyzőkönyvben megfogalmazottak alapján megállapították, hogy a lakások csatolásának műszaki akadálya nincs. A kivitelezéshez szükséges műszaki leírást és statikai szakértői véleményt a JGK Zrt. szerződött szakértője – Mózes László tartószervezeti vezető tervező, építésügyi szakértő - 2020. augusztusában elkészítette, amelyet a JGK Zrt. műszakilag érintett irodáinak munkatársai jóváhagytak. Bérlő a tervező által leírtak szerinti műszaki tartalommal köteles a csatolási munkálatokat elvégezni.

Bérlő a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, valamint a műszaki egyesítéssel és a bővítéssel kapcsolatos eljárást, továbbá a munkálatok költségeit vállalta.

A csatolandó lakás műszaki állapotát bérlő megismerte, a lakhatóvá tételhez szükséges munkálatokat, valamint a Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodája által becsült költségeket tudomásul vette és elfogadta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a homlokzati munkák elvégzése településképi bejelentési eljárás köteles tevékenység, amely eljárásban a bérlő (kérelmező) az építési tevékenységet csak a tulajdonos hozzájárulása esetén kezdheti meg, tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások a szabálytalanságok esetén a tulajdonosra, azaz az Önkormányzatra rónak kötelezettségeket.

A Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 6. szám alatti épületben összesen 32 db ingatlan található (30 lakás + 2 helyiség), amelyből az üres lakások száma jelenleg 11 db. A tárgyi épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel.

A Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti lakóépület nem HVT területen helyezkedik el.

Bérlő az általa jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – [REDACTED] Ft/hó költségelvű félkomfortos bérleti díjat fizet. A csatolni kívánt lakásra számított költségelvű, komfortos bérleti díj – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg [REDACTED] Ft/hó.

A fent leírtakra, valamint a bérlő által megfogalmazott indokokra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED], komfortos, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotában történő berbeadását határozott időre, lakásbővítés céljára [REDACTED] részére azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését és a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárást és a munkálatok költségét. Kijelölt bérlővel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb egy év határozott időre, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel.

2

2

██████████ 2021. január 6. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

## II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jóváhagyásával a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság, hatásköre.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja: az üres lakás és a bérlő által lakott bérlemény műszaki egyesítésével a bérlő és családtagjai életkörülményeiben való pozitív változás lehetővé tétele.

Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történik, hiszen a csatolással létrejövő lakás értéke a felújítással nő, és a magasabb bérleti díj fizetése is kedvezőbb az Önkormányzatnak.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

Tárgyi ügy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési hatáskörébe tartozik, amely szerint dönt az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet 60. §-a úgy rendelkezik, hogy a bérlő kérelmére a bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás, amennyiben a bérlő vállalja a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

Az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb egy évre, a bérlővel, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel használati megállapodást kell kötni. A csatolás bérlő általi elvégzését, valamint szabályszerűségének ellenőrzését követően, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával bérbeadó szervezet a bérleti szerződést módosíthatja.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

*Mellékletek:*

1. sz. melléklet: 2020. december 10-én készült jegyzőkönyv csatolási munkálatokról és műszaki alaprajz, valamint a csatolással kapcsolatban készített előzetes felújítási költségvetési segédlet

*S*

2. sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület Lovassy L. utca [REDACTED] és [REDACTED] alatti lakások csatolására vonatkozó „Statikai szakértői vélemény az összevonás műszaki lehetőségéről”.
3. sz. melléklet: 2020. december 11-én készült bérleményellenőrzési jegyzőkönyv
4. sz. melléklet: 2018. december 11-én aláírt bérleti szerződés

### Határozati javaslat

## Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021. (II. ) számú határozata

### Budapest VIII., Lovassy László utca [REDACTED] és [REDACTED] szám alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.)
  - a.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához lakásbővítés céljára [REDACTED] Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti lakás bérlője részére;
  - b.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű lakások csatolásához azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését és a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét bérbeszámítási igény nélkül. Az építési-kivitelezési munkálatok a településképi eljárás során szükséges tulajdonosi hozzájárulás megléte esetén kezdhetőek meg;
  - c.) a kijelölt bérlővel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlő a bérbeadástól számított 1 éven belül nem fejezi be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 1 éven belül nem kap használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a használati szerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött használati szerződésben ki kell zárni.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) b.) pontja alapján a beruházási megállapodás, és a határozat 1.) c.) pontja szerinti használati szerződés megkötésére.
- 3.) a településképi bejelentési eljárás köteles tevékenységre tekintettel, kötelezi a bérlőket a településképi eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére, ami a csatolás végrehajtásának feltétele.
- 4.) a bérlő kezdeményezésére lefolytatott településképi bejelentési eljárásban kiadott határozatban foglalt építési tevékenység folytatásához szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadja.
- 5.) felhatalmazza a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az 1.) b.) pontja szerinti építési-kivitelezési munkálatok befejezését és a csatolás szabályszerűségének ellenőrzését követően, a Budapest VIII., Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti lakás bérleti szerződés módosítására.

Sz

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő:

- 2.) pont esetében: a határozat 4.) pontjában meghatározott tulajdonosi hozzájárulás megadásától számított 30. nap.
- 3.) pont esetében: a településképi bejelentési eljárásban hozott határozat kézhezvételétől számított 30. nap.
- 5.) pont esetében: az építési-kivitelezési munkálatok befejezését, és a csatolás szabályszerűségének ellenőrzését követő 30. nap.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2021. február 10.

**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök sk



Lakás Gazdálkodási Iroda  
[redacted]  
részére

tárgy: Budapest VIII. Lovassy László. u. ●  
[redacted] lakás csatolás

Helyben

Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [redacted] m2 [redacted]  
félkomfortos bérlős lakás csatolása a [redacted] m2 egy szoba komfortos  
üres lakással.

Építész: A két lakást elválasztó fal nem teherhordó fal, vastagsága 20 cm vakolattal együtt. Ez régi kisméretű téglá és kétoldali vakolat vastagsága. Ebben nyílászáró áthidaló beépítésével elhelyezhető, a lakások ebben a tekintetben csatolhatók. A két lakás között a konyhában az átjárás részére nyílásbontás áthidaló beépítésével lehetséges. Az [redacted] lakás bejárati ajtó helyett ablak beépítése szükséges, ehhez az önkormányzati Főépítész Irodán településképi eljárás lefolytatása az előírás. A két lakás csatolása esetén az új fürdőszoba helye tetszőleges, de amennyiben WC-t tartalmaz, csak előtérrel keresztül kapcsolódhat konyhához vagy étkezőhöz.

Vakolat javítás és festés mázolás.

Gázhálózat: fogyasztói gázvezeték egyesítés tervezés, engedélyeztetés. Fogyasztói gázvezeték és gázkészülékek hatósági tömörségi próba szabályos beüzemelés.

Elektromos: csatolandó lakás elektromos hálózat szabványosítása, elektromos fűtés kialakítása

Víz-csatorna: átvizsgálása felújítása a csatolt lakásban a régi mosogató lebontása, vezeték szabályos lezárása, vízóra szerelés tervezés Vízmű ügyintézés.

Nyílászárók: az [redacted] lakás bejárati ajtó helyett ablak beépítése szükséges, ehhez az önkormányzati Főépítész Irodán településképi eljárás lefolytatása az előírás

A két lakás között a konyhából az átjárás részére nyílásbontás áthidaló beépítésével lehetséges.

A lakás paraméterei csatolás után:

1 konyha	9,92
2 kamra	1,34
3 szoba	14,16
4 szoba	12,74
5 fürdőszoba	2,32
6 közlekedő	6,1
csatolás után összesen	

FELT. 6. 25. 02.  
FELT. 21. 16

A földem megerősítési munkálatok elkészültek az Ingatlanszolgáltatási iroda szerint a csatolásnak nincs műszaki akadálya. A csatolás után két szoba komfortos [redacted] alapterületű a lakás.

Budapest Főváros Kormányhivatal Önkormányzat  
meg. II. Osztály  
Jószárványi Család Segítési Központ Zrt. 6.

Budapest, 2020. 12. 10.

Jurkovic István  
Ingatlanszolgáltatási iroda

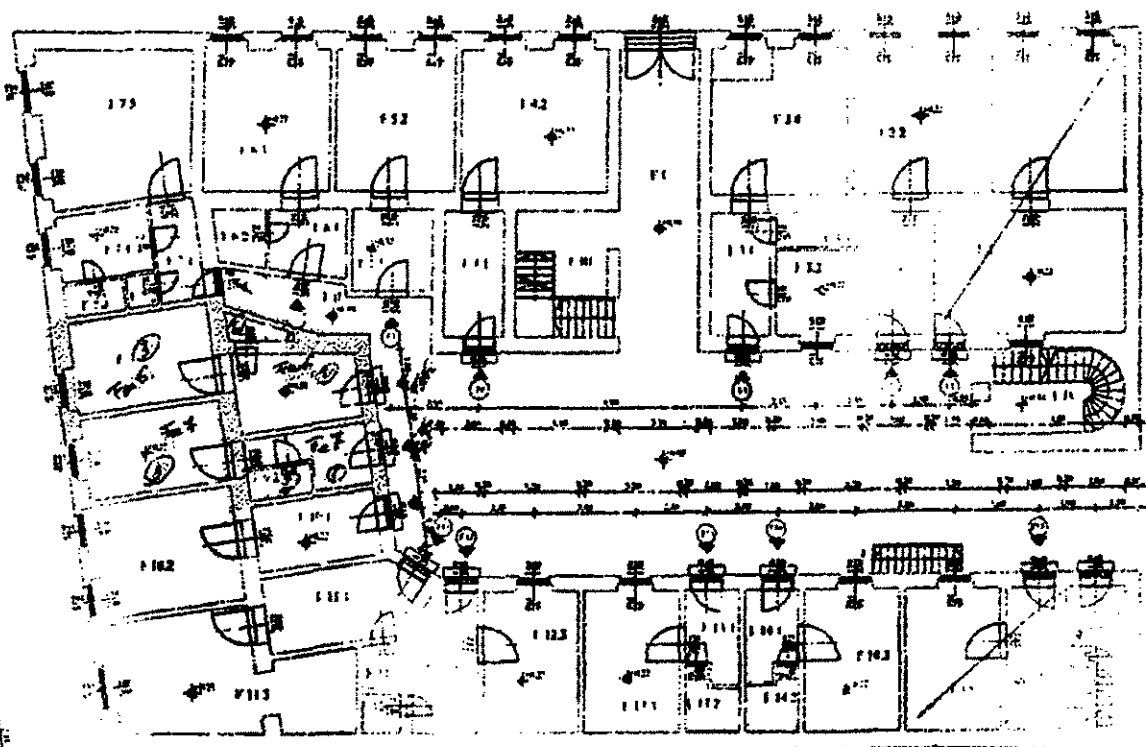
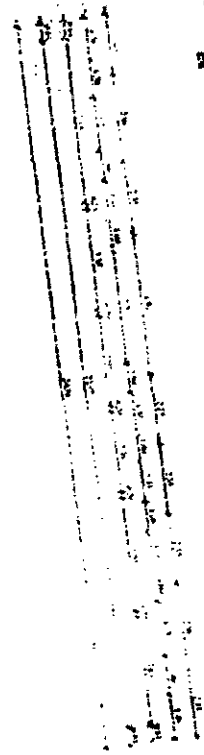
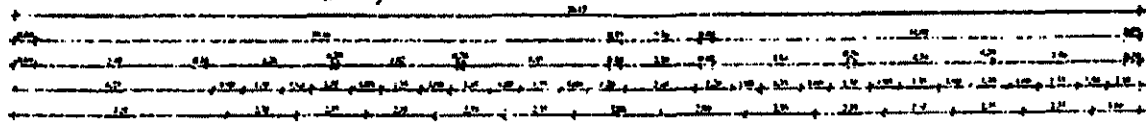
S

6

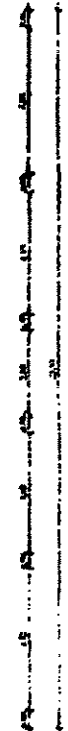
# LOVASSY LÁSZLÓ UTCA [REDACTED] ALAPRAJZ M=1:100.

*Maglévő*

Handwritten marks: a cross and the letters 'CP'.



*For G-37. László Lovassy utca*



173	173	173	173
174	174	174	174
175	175	175	175
176	176	176	176
177	177	177	177
178	178	178	178
179	179	179	179
180	180	180	180
181	181	181	181
182	182	182	182
183	183	183	183
184	184	184	184
185	185	185	185
186	186	186	186
187	187	187	187
188	188	188	188
189	189	189	189
190	190	190	190
191	191	191	191
192	192	192	192
193	193	193	193
194	194	194	194
195	195	195	195
196	196	196	196
197	197	197	197
198	198	198	198
199	199	199	199
200	200	200	200

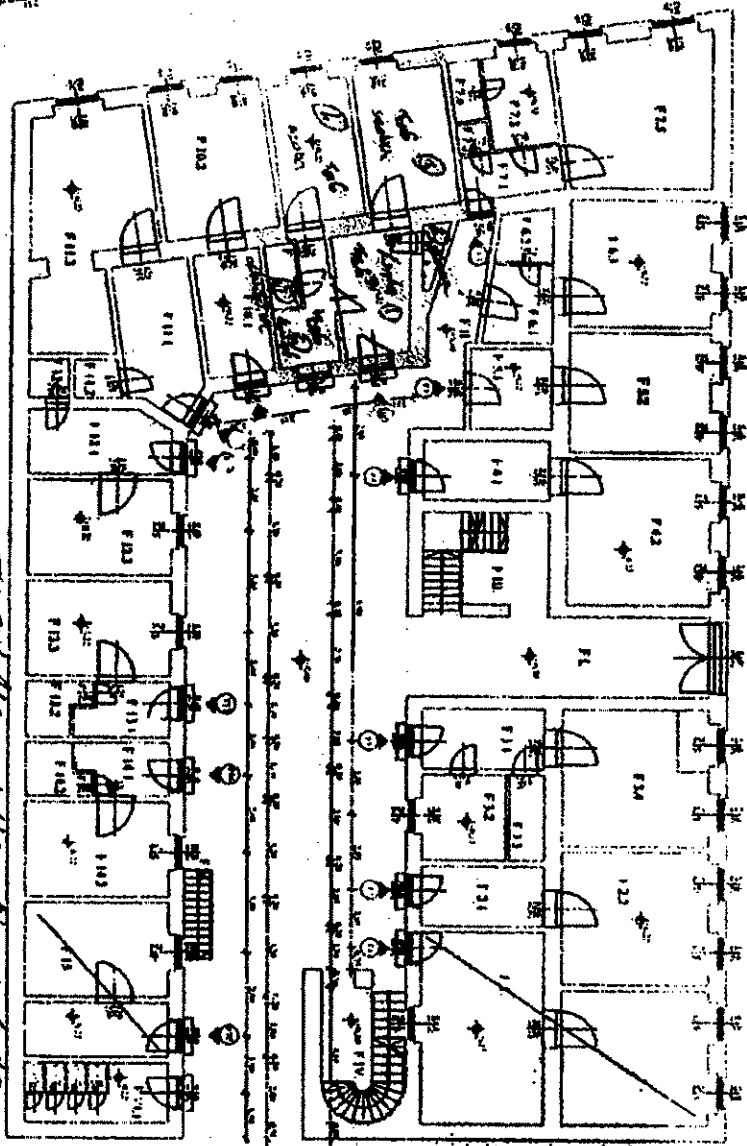
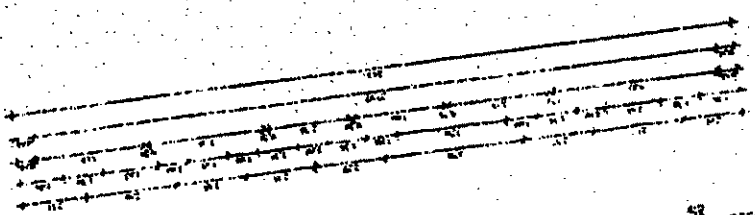
Handwritten arrow pointing downwards.



LOVASSY LÁSZLÓ UTCA  
ALAPRAJZ M=1:100

*tervező*

*JR*



*F101-F199*

- 1. Konyha
- 2. Szoba
- 3. Szoba
- 4. Szoba
- 5. Szoba
- 6. Szoba
- 7. Szoba
- 8. Szoba
- 9. Szoba
- 10. Szoba
- 11. Szoba
- 12. Szoba
- 13. Szoba
- 14. Szoba
- 15. Szoba
- 16. Szoba
- 17. Szoba
- 18. Szoba
- 19. Szoba
- 20. Szoba
- 21. Szoba
- 22. Szoba
- 23. Szoba
- 24. Szoba
- 25. Szoba
- 26. Szoba
- 27. Szoba
- 28. Szoba
- 29. Szoba
- 30. Szoba
- 31. Szoba
- 32. Szoba
- 33. Szoba
- 34. Szoba
- 35. Szoba
- 36. Szoba
- 37. Szoba
- 38. Szoba
- 39. Szoba
- 40. Szoba
- 41. Szoba
- 42. Szoba
- 43. Szoba
- 44. Szoba
- 45. Szoba
- 46. Szoba
- 47. Szoba
- 48. Szoba
- 49. Szoba
- 50. Szoba
- 51. Szoba
- 52. Szoba
- 53. Szoba
- 54. Szoba
- 55. Szoba
- 56. Szoba
- 57. Szoba
- 58. Szoba
- 59. Szoba
- 60. Szoba
- 61. Szoba
- 62. Szoba
- 63. Szoba
- 64. Szoba
- 65. Szoba
- 66. Szoba
- 67. Szoba
- 68. Szoba
- 69. Szoba
- 70. Szoba
- 71. Szoba
- 72. Szoba
- 73. Szoba
- 74. Szoba
- 75. Szoba
- 76. Szoba
- 77. Szoba
- 78. Szoba
- 79. Szoba
- 80. Szoba
- 81. Szoba
- 82. Szoba
- 83. Szoba
- 84. Szoba
- 85. Szoba
- 86. Szoba
- 87. Szoba
- 88. Szoba
- 89. Szoba
- 90. Szoba
- 91. Szoba
- 92. Szoba
- 93. Szoba
- 94. Szoba
- 95. Szoba
- 96. Szoba
- 97. Szoba
- 98. Szoba
- 99. Szoba
- 100. Szoba

1	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	



Budapest VIII. kerület Lovassy László utc. m2 félkomfortos lakás bérlős lakás csatolás a m2 egy szoba komfortos üres lakással. A költségvetési segédlet a tenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft.)
------	-------------------	--------------------	--	-----------	-----------------------

**Kötelezően elvégzendő munkák**

1	összes	kémény, fűtés	gőzfűtés: parapet gázkonvektor felújítás szabályos beüzemelés	1db	100 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás tervezéssel, ELMŰ ügyintézés szerelése csatolás miatt a két lakás hálózatának egyesítése	1kit.	600 000

**Javasolt munkák**

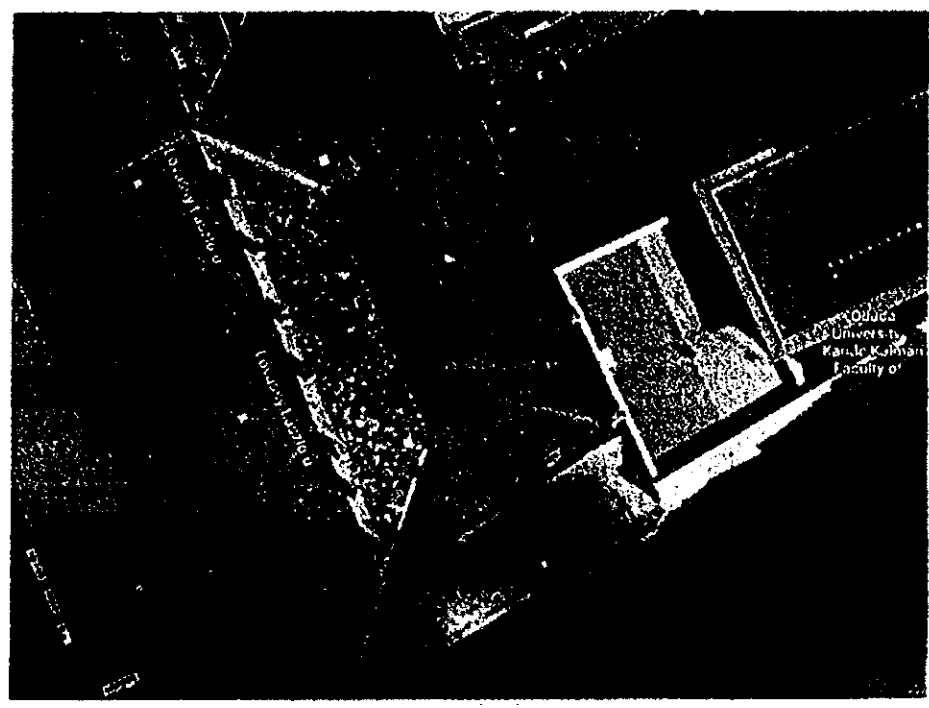
3	összes	nyílászárók	ajtók, ablakok átvizsgálása, passzitása javítása, zárok és lakatos szerelvények javítása, pótlása, a küszbök párkányok javítása pótlása. Figyelem: Fsz. 7. lakás bejárati ajtó megszünttése parapet magasságig falazva ablak beépítésével a homlokzati nyílászárók cseréje miatt, településképi eljárás lefolytatása kötelező!	4db	300 000
4	szoba	padló	melegpadló burkolat felújítás	18 m2	150 000
5	konyha	padló	hidegpadló burkolat felújítása	10 m2	150 000
6	összes	fal	javítás festés-mázolás	1kit.	350 000
7			csatolás miatt nyílás bontás a konyhában áthidaló beépítésével beltéri ajtó kialakítása beépítés vakolat javítás, álmennyezet készítés	1kit.	650 000
8	összes	gázvezeték	fogyasztói gázvezeték egyesítése tervezés, engedélyeztetés, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálattal FŐGÁZ ügyintézésel szabványos, gázvezeték és gázkészülékek biztonságos beüzemelése.	1kit.	650 000
9	összes	gépészeti berendezési tárgy	Wc, mosdó, zuhanyzó, mosogató, bojler és szerelvényeinek felülvizsgálata javítás illetve cseréje, beüzemelése		300 000
10	össz	elektromos hálózat és szellőzés	biztonságos és szabványos szerelvények és világító testek és szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	1kit.	100 000
11	összes	vízvezeték	víz-csatona átvizsgálása, felújítása, a csatolt lakásba víz fogyasztó felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés szükséges.	1kit.	150 000
			<b>összesen nettó:</b>		<b>3 500 000</b>
			<b>Áfa 27%:</b>		<b>945 000</b>
			<b>bruttó összesen:</b>		<b>4 445 000</b>

107. sz. városi Gazdálkodási Központ Zrt	
Érkezési dátum:	2020. Szept. 02. 11:00
Érkezési szám:	
Iktató szám:	
Ügyintéző:	S. K.
Melléklet:	lap: 1/1019/2019

*Walter-Schneider*  
*[Signature]*

2020. SEPT 02

**Statikai szakértői vélemény**  
**a Budapest VIII. Lovassy L. u. [redacted] szám alatti**  
**[redacted] lakás összevonás műszaki lehetőségéről**



**Szakértő:**

*[Handwritten signature]*

**Mózes László**  
**tartószerkezeti vezető tervező**  
**T-01 2405, SZÉSI, SZÉS2**  
**építésügyi szakértő**  
**Magyar Mérnöki Kamara tagja**

*[Handwritten mark]*

**Statikai szakértői vélemény**  
**a Budapest VIII. Lovassy L. u. [REDACTED] szám alatti**  
**[REDACTED] lakás összevonás műszaki lehetőségéről**

**1. Előzmény és az épületek leírása**

Mint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság szerződött szakértője, az intézmény kezelőjének jelzése alapján szóbeli felkérésére, szemrevételezéses vizsgálatot végeztem a Bp. VIII. ker. Lovassy u. [REDACTED] sz. épület tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy a [REDACTED] lakás összevonás esetén milyen beavatkozás szükséges.

A vizsgált épület [REDACTED] emeletes kialakítású.

Az épület az utcavonalra merőlegesen épült zárt alakban, sarok épület, a lakások eredetileg a jelenlegi kialakítás szerint épültek. Az épület építési ideje vélhetően a 19. század vége, 20. század eleje.

A helységek felett fafödém található.

**2. Helyszíni szemle**

Az elmúlt években az épületben többször helyszíni szemlét tartottunk. A jelenlegi vizsgálathoz 2020.08.27.-én helyszínelünk.

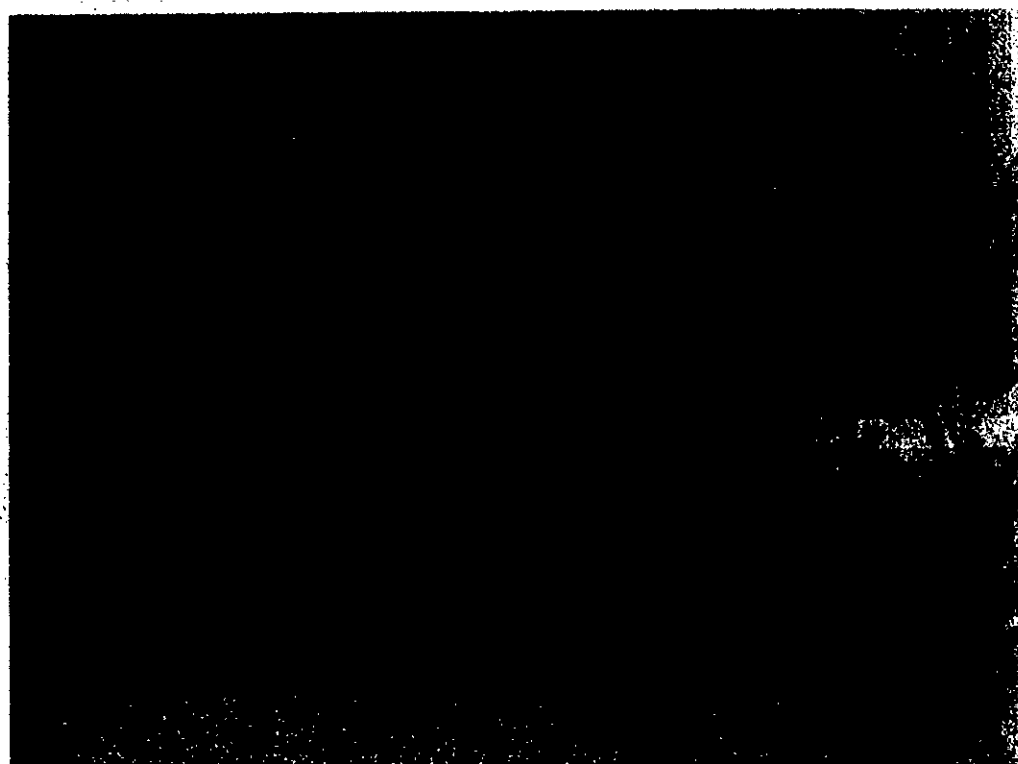
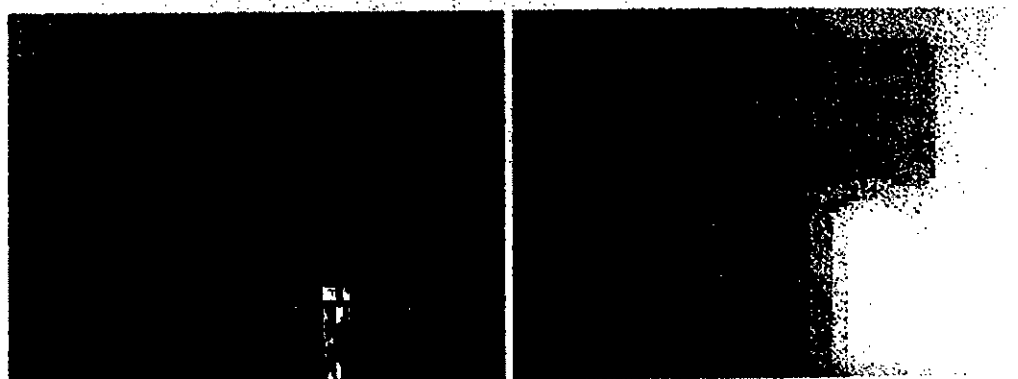
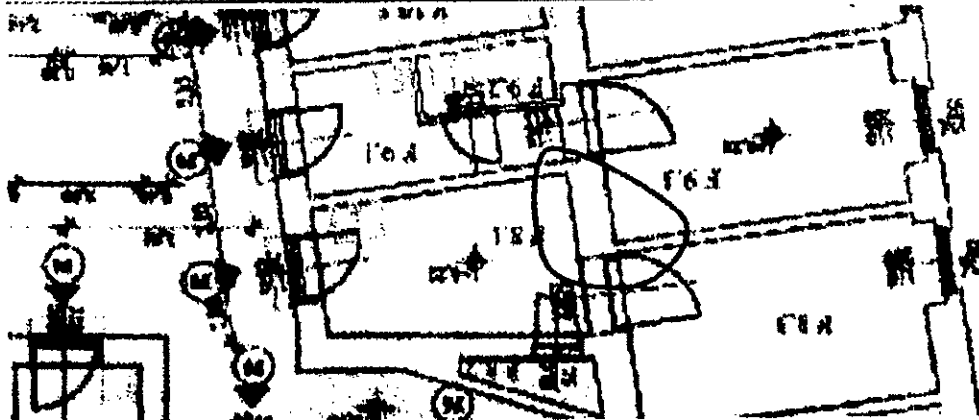
**3. Vizsgálatok:**

**3.1 A lakásokban talált állapotok:**

- A [REDACTED] lakás jelenleg üres.

Tartószerkezeti elváltozás látható a lakáson belül. A födém az utcai szoba középfőfal felőli szakaszán nagy felületen beázott.

A felette levő lakásban a középfőfal túlsó oldalán fafödémre vizes berendezéseket telepítettek vélhetően.



kémény kiváltó fagerenda, reves, szuvas korhadása miatt veszélyes

SP

A felső lakott [REDACTED] lakás vizes kialakítás miatt ázott le az alsó felület.



A [REDACTED] jelű lakásban nem látszott károsodásra utaló elváltozás.

#### 4. Megállapítások

A két lakás közötti fal 15 cm vastag válaszfal a felmérések alapján.

A jelölt 2 lakás előszoba helyiségei közötti tömör téglaválaszfal áttörése lehetséges a két lakrész összenyitásának igénye szerint.

A válaszfal feletti szerkezetek károsodása nem várható normál méretű, max. 1,2 m körüli nyílás kialakítása esetén. Annak érdekében, hogy a felső födém a ráterhelés következtében ne mozdulhasson meg és hajszálrepedés se jelentkezzen, az utólagos fal kiváltás szabályait betartva a meglévő válaszfalon nyílás kialakítás készülhet, így a tartószerkezetet nem érintő beavatkozással, a két helyiség összenyitása megoldható.

A károsodások miatt az üres lakás átadása előtt a szoba teljes felületű aláfogása szükséges, mert a fafödém nagyfokú károsodása nem zárható ki.

A födém biztosítása nélkül a veszélytelen használat nem lehetséges.



Az ablak két oldalán lehetséges az acélgerenda befészkelése, a középfőfalnál figyelni kell az esetleges kémény kialakításokra.

Összességében megállapítható, hogy a fődémszakaszok tartószerkezeti szempontból tűrhetőnek minősíthetők, kivéve a lakás utcai traktusa, ami veszélyesnek minősül, aláfogásos biztosítása szükséges. Az általános előírások szerint a faanyag szakvizsgálat időszakosan elvégzendő.

Budapest, 2020. augusztus 28.

# 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):	Lovassy L. u. [REDACTED]
Helyrajzi szám:	[REDACTED]
Bérlemény típusa:	Lakas
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés
Az ingatlanhasználó neve:	[REDACTED]
Dátum:	2020.12.11

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	24.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Fél komfortos
Ellenőrzött komfortfokozat:	félkomfortos
Egész szobák száma (összesen):	1
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	- nincs info
Elhelyezkedés:	- nincs info

**Berendezési tárgyak felsorolása:** pb palackos gáztűzhely, mosogató+csaptelep, WC, csaptelep, infrapanel

*[Handwritten signature]*  
15

## 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**



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

**lakás / helyiség tisztasága:** megfelelő

**Rendszeres takarítás történik:** Igen

**A szemét eltávolítása megtörténik:** Igen

**Bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen, szerződés szerint használja:** Igen

**A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:** Nem

**A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:** Nem

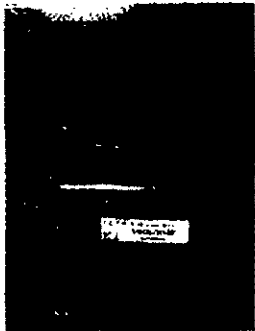

**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

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

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

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	leszerelve	Nem megállapítható	Nincs kép
VILLANYÓRA (Kártyás)	9902309342	78	
GÁZÓRA	10547281	84	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	10547281	Nem megállapítható	Nincs kép
VIZÓRA			
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

**A gázórával (10547281) kapcsolatos megjegyzések: dupla**

40

13

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

gyéb megjegyzések: A lakásban bérlő [REDACTED] és [REDACTED] lakik életvitelszerűen. Karbantartási kötelezettségét teljesíti. [REDACTED] bérlő [REDACTED] elmondása szerint magatartásbeli probléma nincs a bérlővel. [REDACTED] elmondása szerint magatartásbeli probléma nincs a bérlővel.

### Az ingatlanhasználó adatai:

Név: [REDACTED]

Értesítési címe:

Nincs

E-mail címe:

Nincs

Telefonszáma:

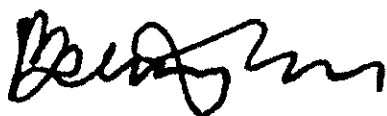
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Az bérlő / átadó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtársaságának eljáró JGK Zrt. nevében:





Bezzeg Zorán

Kiszely Krisztina

Ismételt bérbeadás felmondást követően  
40.§ (4) bekezdés alapján

Szerződés száma: LG-1508/3/2018.

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67, adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Sára Botond polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-száma: 25292499-6832-114-01 képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató) **bérbeadó,**

másrészről:

– **[REDACTED] született [REDACTED] (születési helye és ideje: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED]; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [REDACTED]; állandó lakcíme: [REDACTED] földszint 6.) bérlő nevében [REDACTED] (születési helye és ideje: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED]) meghatalmazott között, az alábbi feltételekkel:**

- 1) Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig általa lakott állapotban, műszaki állapotának ismeretében bérbe veszi a **Budapest VIII., Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű szobás, félkomfortos komfortfokozatú önkormányzati lakást.**

Az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter bérleményhasznosítási alrendszerében a bérlemény azonosítója: **[REDACTED]**

- 2) **Az bérleti jogviszony kezdő időpontja: 2018. október 1.**
- 3) A bérleti szerződés időtartama: **határozott idejű, 2023. szeptember 30. napjáig tart.** Bérlő tudomásul veszi, hogy a határidő leteltével bérleti jogviszonya megszűnik. Bérlő írásbeli kérelmére a lakás ismételten bérbe adható.
- 4) **Bérlő által fizetendő díjak:**

- a) Bérlő köteles a mindenkor hatályos önkormányzati lakbérrendeletben megállapított mértékű, jelen szerződés megkötésekor a szerződés megkötésekor- **költségelvé félkomfortos** - bérleti díjat fizetni.

A bérleti díj mértéke a szerződéskötés időpontjában:

**[REDACTED] Ft/hó**

- b) Bérlő az alábbi szolgáltatásokért külön díjjal tartozik:

1. Lakás szemétszállítási díja:

**[REDACTED] Ft/hó**

2. Lakás víz és csatorna díja:

**[REDACTED] Ft/hó**

**Fizetendő összeg ÖSSZESEN:**

**[REDACTED] Ft/hó**

**A bérleti díj és a kapcsolódó külön szolgáltatási díj fizetésének kezdő időpontja: folyamatos**

*Go*

Bérbeadó a bérleti és a kapcsolódó külön szolgáltatások díjait a mindenkori hatályos jogszabálynak és ármegállapító rendelkezéseknek megfelelően jogosult módosítani és számlában közölni.

**Bérlő tudomásul veszi,** hogy a bérlemény külön hitelesített vízőrával nem rendelkezik, a víz- és csatornahasználati díjat minden év június 30-ig a lakóépület kezelője által megadott vízfelhasználás, a bérlemény adatai, valamint az érvényben lévő rendelkezéseknek megfelelően a bérbeadó állapítja meg.

5) **Fizetési feltételek:**

A bérleti díjat és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat bérlő köteles a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által kibocsátott számla alapján, az abban feltüntetett esedékesség időpontjáig egy összegben megfizetni

- a) bérbeadó által rendelkezésre bocsátott csekken,
- b) a K & H Bank-nál vezetett 10403387-00028863-00000009 számú bankszámlára átutalással.

A bérleti díj, és a jelen szerződésben meghatározott külön szolgáltatási díjak megfizetésének elmulasztása a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

- 6) Bérlő tudomásul veszi, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény által meghatározott személyeken (házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője) túlmenően jelen szerződés tárgyát képező bérleménybe vagy annak egy részébe más személyeket kizárólag bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Bérlővel együttlakó személyek:

- [redacted] született: [redacted] (születési helye és ideje: [redacted])  
[redacted] anyja neve: [redacted] - [redacted]
- [redacted] született: [redacted] (születési helye és ideje: [redacted])  
[redacted] anyja neve: [redacted] - [redacted]
- [redacted] született: [redacted] (születési helye és ideje: [redacted])  
[redacted]; anyja neve: [redacted] - [redacted]

7) **Bérbeadó köteles:**

Gondoskodni a közös helyiségek tisztántartásáról, kivilágításáról, rendeltetésszerű használhatóságáról.

8) **Bérlő köteles:**

- a) A bérleti díjat, illetve egyéb, vállalt terheit a jelen szerződésben meghatározott határidőben és hiánytalanul teljesíteni.
- b) A lakást rendeltetésszerűen használni.
- c) Tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel lakótársai nyugalma, bérleményeik rendeltetésszerű használatát zavarná.
- d) Betartani a tűzvédelmi szabályokat és a házirend szabályait.
- e) Gondoskodni a bérlemény burkolatainak, berendezéseinek, szerelvényeinek, nyílászáróinak karbantartásáról, cseréjéről, illetve pótlásáról.

50

71

- f) Bérlo tudomásul veszi, hogy a lakásban kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával, írásbeli megállapodás alapján végezhet bármilyen műszaki, átalakítási munkálatokat. Amennyiben e hozzájárulás nélkül végez ilyen munkálatokat, vagy ha a műszaki előírásoknak nem megfelelő átalakítást végez a bérlményben, vagy/és a szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek beszerzését elmulasztja, köteles az eredeti (a lakás átvételekor megvolt) állapotát – saját költségén – helyreállítani.
- g) Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, amelyet a bérbeadó – a lakás rendeltetésszerű használatával, valamint a bérlo kötelezettségei teljesítésének ellenőrzésével együtt – ellenőriz. A bérlo a lakásból való két hónapot meghaladó távollétet és annak okát és várható időtartamát köteles a távollétét megelőzően írásban a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodájához bejelenteni.
- h) Bérlo köteles lehetővé tenni, hogy bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlo kötelezettségek teljesítését évente legalább két alkalommal ellenőrizhesse.

Jelen szerződés 8) pontjának megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

9) **Egyéb szerződéses megállapítás:**

A lakás szükség szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel ellátása – saját költségén, térítés nélkül – bérlo feladata. Bérlo a lakást jelen szerződés megkötését megelőzően is már használja, ezért fizetési kötelezettsége folyamatos.

██████████ az 1) pontban leírt lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszonyát Bérbeadó – *díjtartozás miatt* – a 2012. október 26. napján kelt felmondással 2012. november 30. napjára felmondta. ██████████ tartozását kiegyenlítette, vele szemben lakbér és a lakbérhez kapcsolódó egyéb külön szolgáltatási díjtartozás nincs, ezért felek 2017. október 13. napján 2018. szeptember 30. napjáig tartó, határozott idejű bérleti szerződést kötött.

Jelen bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg bérlőnek ██████████-Ft óvadékfizetési kötelezettsége áll fenn. Tekintettel arra, hogy bérlo a 2017. október 13. napján kelt bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg ██████████- Ft összegű óvadékot már megfizetett, jelen bérleti szerződés megkötésekor óvadékfizetési kötelezettsége nincs.

- 10) Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó minden postai küldeményét a jelen szerződés 1) pontjában rögzített címre küldi meg. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a küldemény kézbesítésének második posta általi megkísérlésre is „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, „elköltözött” vagy „ismeretlen címzett” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, illetve a kézbesítés egyéb, a bérlo érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, úgy Felek a minden postai küldeményt annak feladását követő 5. napon kézbesítettnek tekintik. Felek megállapodnak továbbá, hogy ezen kézbesítési szabályt jelen szerződés alapján fennálló jogviszonyukkal összefüggő valamennyi vonatkozásában alkalmazni rendelik.
- 11) Jelen bérleti szerződés a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, 16/2010. (III.8.) rendelet 22. §-ában, 25. §-ában, 26. §-ában, és a 40.§ (4) bekezdésben foglaltakon és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási díjbeszedési Iroda 0001928/2018. számú igazolásán alapul.

Sp




- 12) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk., és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelete az irányadó.
- 13) Bérelő jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén bérheadó személyes adataikat továbbítsa a követelés behajtásával megbízott szerv részére.
- 14) Jelen szerződést felek annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2018. december 11.



  
dr. Sára Botond

polgármester megbízásából  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter  
vagyongazdálkodási igazgató  
bérheadó

  
  
  
bérelő meghatalmazottja

Készítette: Orgonás Éva

1 darab eredeti példányt átvettem

2019. 03. 01.



