

VI/2-26/2023

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

9.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 28-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. fszt. 2. szám alatti nem lakás  
céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás módosítására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: 1. melléklet: bérbeszámítási javaslat

2. melléklet: bérbeszámítási megállapodás

3. melléklet: bérleti szerződés módosítás tervezet

4. melléklet: bérbeszámítási megállapodás módosítás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 JÜN 22	Szám: 02/145-10/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzetes: EA

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz-ú, tulajdoni lapon 25 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 408/2022. (IX.14.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiséggként – Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) részére történő bérbeadásáról 2027. december 31. napjáig tartó határozott időre lakossági kisipari tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2022. október 12. napján került aláírásra. Bérlő a bérleti szerződés megkötése érdekében három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 142.589,- Ft összegű, óvadékot fizetett.

A bérleti díj jelenlegi összege 42.852,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.256,- Ft/hó + ÁFA.

Bérlő a bérbevételi kérelemmel egyidőben bérbeszámítási kérelmet is terjesztett elő – villanszerelési munkákra, klíma kiépítése fűtés biztosítására, gépészeti felújításra és álmennyezet készítésre vonatkozóan – 1.272.271,- Ft + ÁFA azaz bruttó 1.615.784,- Ft összegben, amely az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 408/2022. (IX.14.) számú határozatával jóváhagyott és 2023. január 13. napján bérbeszámítási megállapodás aláírására is sor került. A megkötött megállapodás alapján a bérlő legfeljebb 1.272.271,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 1.615.784,- Ft 48 hónap alatt történő beszámítására jogosult, 47 hónapig 26.506,- Ft/hó + ÁFA, a 48. hónapban 26.489,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A helyiség felújítása során kiderült, hogy a villanyvezetékek bekötése nem megfelelő, a falfelület nagyrésze a glettelés megkezdésekor leomlott és az ablakkeret jelenlegi állapotában használhatatlan.

ÉRKEZETT

2023 JÜN 22. 14<sup>00</sup>

1

A bérlő 2023. május 3-án, 2023. május 8-án és 2023. május 31. napján további bérbeszámítási kérelmeket terjesztett elő az elektromos vezetékek cseréjére, a kőműves munkákra, valamint mosdó helyiség kialakítására valamint a portál ablakok és ajtó felújítására (a jelenlegi anyag és szín megtartásával) – 1.922.693,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 2.441.820,- Ft összegben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a benyújtott dokumentáció alapján bruttó 2.396.820,- Ft összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

1. Elektromos vezetékek cseréjei	286.080,- Ft
2. Mosdó helyiség kialakítás, kőművesmunka	1.705.610,- Ft
3. Portál ablakok	405.130,- Ft
Összesen:	2.396.820,- Ft

Tekintettel arra, hogy a felújításra ráfordított összeg magasabb, mint ami az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozatában rögzített maximális 4 éves beszámítási idő, ezért a Bérlő kérelmezte a bérleti szerződésének határozatlan időre történő módosítását.

A fent leírtak alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) bérleti szerződésének határozatlan időre történő módosításához valamint a 2023. január 13. napján megkötött bérbeszámítási megállapodás módosításához, amely szerint az elszámolható felújítási költség 1.272.271,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 1.615.784,- Ft összegről 2.056.896,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.612.253 Ft összegre módosul. A korábbi bérbeszámítási megállapodás módosításával 48 hónap alatt 42.852,- Ft/hó + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

A bérleti szerződés módosításával a Bérlőnek 20.677,- Ft összegű óvadék fizetési (feltöltési) kötelezettsége keletkezik.

## II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás módosítására vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, mely fedezet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2023. évi költségvetésről szóló 6/2022 (II.24.) rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

## IV. Jogszabályi környezet

Az 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. pont 3.1.3.1.( a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról), 3.1.3.13. (bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a szerződéskötési díj mérsékléséről vagy elengedéséről), 3.1.3.20. (a átalakításhoz, bővítéshez, korszerűsítéshez hozzájárulás megadásáról a bérlő által elvégzett használatra alkalmassá tételről szóló megállapodáshoz, továbbá helyiség bővítéséhez), 3.1.3.21. (az Önkormányzat költségén történő átalakításról, korszerűsítésről és az erre vonatkozó Önkormányzat nevében kötött megállapodásról) és 3.1.15.1. alpontja (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján: „Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő Bérlő a bérleti szerződés megkötésénél megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata (a továbbiakban: Kt. határozat) 21. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás úján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A Kt. határozat 29. pontja szerint: „A fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadási jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

a)

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (VI. 28.) számú határozata a

#### **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. fszt. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás módosításáról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz-ú, tulajdoni lapon 25 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre módosításához Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) Bérlővel**

a. 2022. október 12. napján létrejött bérleti szerződés 2027. december 31. napjáig tartó határozott időtartamról, határozatlan időtartamra történő módosításához. A bérleti

szerződés módosítás hatálybalépésének feltétele az óvadék jelenlegi összegének megfelelő mértéke alapján teljesítendő óvadék mértékének megfelelő összegre történő feltöltése.

b. 2023. január 13. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás módosításához oly módon hogy a bérbeszámítás során a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 2.056.896,- Ft + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlo által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás módosításával összesen a 48 hónap alatt 42.852,- Ft + ÁFA/hó összegben számolható el a felújítási költség.

2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás és bérbeszámítási megállapodás módosításának megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlo a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat polgármestere

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. június 28., 2.) pont esetében: 2023. július 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2023. június 21.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

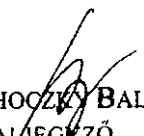
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

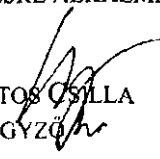
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS. 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda  
Nagy Andrea  
irodavezető részére

1-2. melléklet  
Ügyintéző: Antalóczy Zoltán  
Telefon: 210-4928/615  
e-mail: antaloczyz@jgk.hu  
Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2023. június 07-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a **Budapest, Baross u. 118. 22. alb.** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, elektromos bekötési/szabványosítási munkálataira, mellékhelyiség kialakítására, ablakok felújítására valamint kőműves munkálataira, vakolásra, Ökrös Tibor Bérlő által benyújtott költségtérítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

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

<u>Bérbeadóra tartozó munkák:</u>	<u>br.anyag + br.munkadíj</u>
1. Elektromos vezetékek cseréje	286.080,-Ft
2. Mosdó helyiség kialakítása, kőműves munkák	1.705.610,-Ft
3. <u>Portál ablakok, és ajtó felújítása</u>	<u>405.130,-Ft</u>
Összesen:	2.396.820-Ft
<b>Bérbeszámítási javaslat összesen br.:</b>	<b>2.396.820-Ft</b>

**Megjegyzések a bérbeszámításhoz:**

A nyílászárók faszerkezete felújításra kerül így annak külleme nem változik. Amennyiben színét, vagy kiosztását változtatják, úgy Településképi engedélyezésre van szükség.

A mosdó helyiség kialakítása a Bérlő, és a Tulajdonos érdekét is szolgálja, arra a Bérlőnek a működési engedély beszerzéséhez szükség lehet. Abban az esetben, ha a meghirdetett pályázatnak a része volt a Bérlői vállalat a mosdó-WC kialakítására, akkor a fenti bérbeszámításra adott javaslat ezen összeggel és tétellel csökken.

Budapest, 2023. június 09.

Tisztelettel:

Kires Attila

Ingatlanszolgáltatási irodavezető



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

**Helyiséggazdálkodási Iroda**

**Nagy Andrea**  
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !

Hivatkozással a 2021. augusztus 18-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Baross u. 118. 22. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetéseket átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

A klíma berendezés kiépítéséhez Településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

Az alábbi tételre javasoljuk bérbeszámítási megállapodás megkötését.

<u>Bérbeadóra tartozó munkák:</u>	<u>bruttó</u>	<u>anyag + munkadíj</u>
1. Villanyszerelési munkák		284.600.-
2. Fűtés biztosítása klíma kiépítésével		395.000.-
3. Gépészeti felújítás		607.000.-
4. Álmennyezet készítése		329.184.-
összesen:		1.615.784.-

**Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 1.615.784 Ft.**

Budapest, 2022. augusztus 22.

Tisztelettel:

Józsefvárosi  
Gazdálkodási Központ Zrt.  
*[Handwritten signature]*

**Kires Attila**  
mb.ingatlanszolgáltatási irodavezető

Kapja: Címzett, Irattár

*[Handwritten signature]*  
6

## Bérbeszámítási megállapodás

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: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ór utca 8., adószáma: 25292499-2-42, KSH-száma: 25292499-6832-114-01, cégjegyzék száma: 01-10-048457, bankszámla szám: 11784009-22229669, képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

### ÖKRÖS TIBORNÉ EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

Székhelye: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.  
 Adószáma: 684540691-42  
 Nyilvántartási szám: 51770756  
 Születési neve:  
 Születési helye, ideje:  
 Anyja neve:  
 Lakcím:  
 Telefonszám:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) (a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

#### Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között **2022. október 12. napján határozott időre** (2027. december 31. napjáig) időre szóló bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35488/0/A/22 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. földszint 2. szám** alatt található **25 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában.

A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **408/2022 (IX.14.)** számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi.

#### A szerződés tárgya

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő – tulajdonost terhelő - munkák értéke **1.272.271,- Ft + 343.513 Ft,- ÁFA** (mindösszesen **1.615.784,- Ft**), amelyet Bérlő a saját kivitelezésében végez el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás **1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok** köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát

úgy a hiba kijavitása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérelő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

#### A szerződés hatálya és időtartama

3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 1. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap.

A Bérelőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszoigáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérelő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérelő a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérelő és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérelő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérelő tartozik felelősséggel.

#### Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása

6. A felek megállapodnak abban, hogy – az 5. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérelő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően a Bérbeadó által kiállított utalványrendelet kiállítását követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **48 hónapon keresztül 1.272.271,- Ft nettó bérleti díj összegéig** beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérelőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.

7. A költségek beszámításának feltételei a következők:

- a.) az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,  
 b.) a Bérelő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül számlát nyújt be a Bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez az alábbiak szerint:

Vevő neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Vevő székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

- c.) a Bérelő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,  
 d.) a Bérelő, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,

  
8



- e.) számla kiállítására nem jogosult Bérló esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f.) számla kiállítására jogosult Bérló esetén a Bérló továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére,
- g.) a benyújtott számláknak a számviteli és adó jogszabályoknak meg kell felelniük.

Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítási időszak a számla kiállítását követően kezdődik meg.

8. A számviteli és adó jogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérló részére. A Bérló ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérló által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérló a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

#### Szerződésszegés

9. Amennyiben a Bérló vállalt munkákat
- a.) nem végzi el a 3. pontban foglalt határidőben,
  - b.) a 3. pontban foglalt határidő letelte előtt nem kéri a határidő módosítását méltányolható indokok alapján
  - c.) szerződésben foglalt tartalommal végzi el
  - d.) nem nyújtja be a 7. pontban foglalt számlát szerződésben foglaltakat megszegi.
10. Amennyiben a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni.

#### A szerződés megszűnésének, megszüntetésének esetei

11. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt bérló vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.

Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérló a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.

12. A bérleti jogviszony bérbeadó általi rendes felmondással történő megszüntetése, vagy a közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a még el nem számolt összeget Bérbeadó jogosult visszatartani, amíg a Bérló a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérló esetleges tartozásait levonni.
13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérló a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

14. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérelő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.

**Egyéb feltételek**

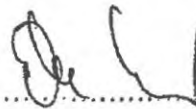
15. Jelen szerződés módosítására felek közös akarata esetén csak írásban kerülhet sor.
16. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.
17. Jelen megállapodás három (4) eredeti példányban készült és négy (4) oldalból áll.
18. A szerződő felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

2022 -12- 2 2  
Budapest, 2022. ....

  
Józsefvárosi  
Gazdálkodási Központ Zrt.

.....  
**a Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
bérbeadó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
dr. Szirti Tibor  
vagyongazdálkodási igazgató**

Budapest, 2022. 12. 13. ....



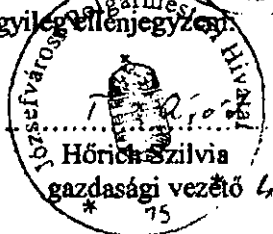
**Ökrös Tiborné  
egyéni vállalkozó  
bérelő**

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022. 12. 13. ....

  
dr. Sajtos Csilla  
jegyző

Fedezet: .....  
Pénzügyileg ellenjegyzem: Budapest, 2022. 2022 DEC 01. ....

  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

**Melléklet:**

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 408/2022 (IX.14.) számú határozata





## Helyiség bérleti szerződés módosítás határozatlan időre

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, Ór utca 8., cég száma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

### ÖKRÖS TIBORNÉ EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

Székhelye: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.  
Adószáma: 684540691-42  
Nyilvántartási szám: 51770756  
Születési neve:  
Születési helye, ideje:  
Anyja neve:  
Lakcím:  
Telefonszám:

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 bérbeadási jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadási 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.

1. Felek rögzítik, hogy köztük a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 35488/0/A/22 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. földszint 2. szám** alatt található 25 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: bérlemény) 2022. október 22. napján bérleti szerződés jött létre.
2. Felek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ..../2023. (VI. 28.) számú határozata alapján az 1. pontban jelzett bérleti szerződés 7. pontját közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:
  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: 2022. november 1.  
A bérleti jogviszony vége: határozatlan
3. Bérlő a jelen bérleti szerződés módosítással a már megfizetett 142.589,- Ft összegű óvadékot, a bérleti szerződés módosítás időpontjában érvényes bruttó három bérleti díjnak megfelelő 163.266,- Ft összegű óvadékra, 20.677,- Ft befizetéssel kiegészítette. Ennek megfelelően Bérbeadó a megfizetett óvadékot 153.266,- Ft összegben elismeri.
4. 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.

5. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
6. Az 1. pontban hivatkozott bérleti szerződés jelen szerződés módosítással nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak.

Jelen szerződés két (2) számozott oldalból áll és öt (5) eredeti példányban készült. A bérleti szerződés módosítást a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
**bérbeadó** képviseletében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

.....  
**Ókrös Tiborné**  
**egyéni vállalkozó**  
**bérlő**

u. sz. a. ellent

# Bérbeszámítási megállapodás módosítás

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: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8., adószáma: 25292499-2-42, KSH-száma: 25292499-6832-114-01, cégjegyzék száma: 01-10-048457, bankszámla szám: 11784009-22229669, képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

## ÖKRŐS TIBORNÉ EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

Székhelye: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.  
Adószáma: 684540691-42  
Nyilvántartási szám: 51770756  
Születési neve:  
Születési helye, ideje:  
Anyja neve:  
Lakcím:  
Telefonszám:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) (a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy közöttük a Budapest VIII. kerület, 35488/0/A/22 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. fsz. 2.** szám alatt található **25 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában 2023. január 13. napján bérbeszámítási megállapodás jött létre.
2. Felek a jelen megállapodás 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 2. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023. (VI. 28.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:
  2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő – tulajdonost terhelő – munkák értéke **2.056.896,- Ft + 555.362 Ft,- ÁFA** (mindösszesen **2.612.258,- Ft**), amelyet Bérlő a saját kivitelezésében végez el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.
3. Jelen bérbeszámítási megállapodás módosítás 1. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.

 13

4. Jelen megállapodás három (3) eredeti példányban készült és két (2) oldalból áll.

A szerződő felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023. ....

Budapest, 2023. ....

.....  
**a Budapest Főváros VIII. kerület  
 Józsefvárosi Önkormányzat  
 bérbeadó megbízásából eljáró  
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 dr. Szirti Tibor  
 vagyongazdálkodási igazgató**

.....  
**Ökrös Tiborné  
 egyéni vállalkozó  
 bérlő**

Jogi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2023. ....

dr. Lehoczky Balázs  
 aljegyző

Fedezet: ..... Budapest, 2023. ....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
 Hórich Szilvia  
 gazdasági vezető

**Melléklet:**

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ..../2022. (VI. 28.) számú határozata

 14