

UIC/2-33/2023

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

1.4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. július 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 JÚL 06.	Szám: 02/152-5/2023
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné EA.

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: bérbeszámítási javaslat
2. számú melléklet: bérbeszámítási megállapodás tervezet

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 Népszínház u. 33. szám alatti, 35056/0/A/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 23 m² alapterületű, utcai bejaratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda, üzlet megnevezéssel szerepel (a továbbiakban: bérlemény).**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 160/2023. (III.22.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiségként – **Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó** (székhely: 1102 Budapest, Havas Ignác utca 2. fsz. 2.; nyilvántartási szám: 37980496; adószám: 66712578-1-42) részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, műszaki bolt céljára. A bérleti szerződés 2023. április 12. napján került aláírásra. Bérlő a bérleti szerződés megkötése érdekében három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 228.600,- Ft összegű óvadékot fizetett.

A bérleti díj jelenlegi összege 60.000,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő közös költség fizetési kötelezettsége a bérleményre vonatkozóan 3.150,- Ft/hó + ÁFA.

A bérlő 2023. június 8-án bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő beltéri kőműves munkákra, elektromos vezetékek cseréjére, bejarati ajtó felújítására, üveg cseréjére, valamint bejarati rács cseréjére vonatkozóan bruttó 940.000,- Ft összegben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodája a benyújtott kérelem alapján 544.882,- Ft + ÁFA, bruttó 692.000,- Ft összegben tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

1. Villanszerelési munkálatok, vezetékek cseréje, és kiépítés	393.701,- Ft + ÁFA
2. Beltéri kőműves munkálatok, festés, vakolás	62.992,- Ft + ÁFA
3. <u>Bejarati ajtó javítása, felújítása</u>	88.198,- Ft + ÁFA
Összesen	544.882,- Ft + ÁFA

A fent leírtak alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozóval a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt 544.882,- Ft + ÁFA, bruttó 692.000,- Ft összegű felújítási költség – 24 hónap alatt – bérleti díjba történő beszámítását

ÉRKEZETT

2023 JÚL 06.

02/10

VK

tartalmazó megállapodás megkötéséhez, amennyiben a bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 24 hónapra történő megkötésével 23 hónapig havonta 22.703,- Ft + ÁFA, míg a 24 hónapban 22.713,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

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. pont 3.1.3.26. alpontja alapján a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt bérbeszámítás esetén a hozzájárulás és jóváhagyás megadásáról, a megtérítési igény elbírálásáról, az igazolt költségek elfogadásáról, valamint a megállapodás időtartamának önkormányzati rendeletben megállapított általános szabályától való eltérésről.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 20. pontja alapján: „A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.”

A Kt. határozat 21. pontja alapján: „Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő -a 20. pont szerinti -munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.” A bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján 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 bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. § 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.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (VII. 12.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

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

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület Népszínház u. 33. szám alatti, 35056/0/A/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó (székhely: 1102 Budapest, Havas Ignác utca 2. fsz. 2.; nyilvántartási szám: 37980496; adószám: 66712578-1-42) bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez. A bérbeszámítás során a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 544.882,- Ft + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás 24 hónapra történő megkötésével 23 hónapig havonta 22.703,- Ft + ÁFA, míg a 24 hónapban 22.713,- Ft + ÁFA 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 bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. július 12., 2.) pont esetében: 2023. augusztus 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. július 4.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

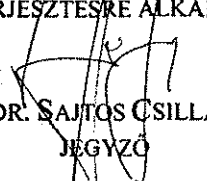
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKÓ BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

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

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2023. június 08-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest, Népszínház utca 33. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség elektromos bekötési/szabványosítási munkálataira, valamint nyílászáró festésre, és festés, vakolásra a ROMANY MAKRAM BOUTRS kft. által benyújtott költségtérítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

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

<u>Bérbeadóra tartozó munkák:</u>	<u>br.anyag + br.munkadíj</u>
1. Villanszerelési munkálatok, vezeték csere, és kiépítés	500.000,-Ft
2. Beltéri kőműves munkálatok, festés, vakolás	80.000-Ft
3. Bejárati Ajtó javítása, felújítása	112.000-Ft
<u>Összesen:</u>	<u>692.000-Ft</u>
Bérbeszámítási javaslat összesen br.:	692.000,-Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ingatlanhasználó a villanybekötő vezetéket a pinceszinten vezetheti az Önkormányzati, és a Közös tulajdonú részek kijelölt helyein. A villanyóra elhelyezése az épület bejáratánál a lépcsőházban helyezhető el. A bejárati ajtó látképének megváltoztatása településképi egyeztetésre köteles, így színét sem lehet változtatni egyeztetés nélkül. A bejárati ajtó osztottsága miatt nem indokolt rács felhelyezése, így azt a Bérelő saját költségén végezheti el. A rács a kialakult összképet nem bonthatja meg, sem színében, sem kiosztásában.

Budapest, 2023. június 21.

Tisztelettel:

Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

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, 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

másrészről:

Romany Makram Boutrs egyéni vállalkozó

Székhelye: 1102 Budapest, Havas Ignác utca 2. fsz. 2.
Nyilvántartási száma: 3798049
Adószáma: 66712578-1-42
Anyja neve:
Születési helye és 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:

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között 2023. április 12. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, 35056/0/A/11** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület Népszínház u. 33. földszint** szám alatt található 23 m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót (is) terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó kérelmet csatolt be.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2023 (VII.12.) számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi.

A szerződés tárgya

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő munkák tulajdonosra eső ... Ft + ÁFA, összesen bruttó.... 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 teljeskörű.

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 Szerződő 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 Szerződő Felek a Bérbeadó 1. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap.

A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérlő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérlő tartozik felelősséggel.

Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása

6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – az 5. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérlő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába.... **hónapon keresztül..... Ft, a.... hónapban.... 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 Bérlőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a Szerződő 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 Bérlő 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 Bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - d.) a Bérlő, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,
 - e.) számla kiállítására nem jogosult Bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,

- f.) számla kiállítására jogosult Bérló estén a Bérló továbbszámlazza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest Főváros 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 a 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.) nem a szerződésben foglalt tartalommal végzi el
- d.) nem nyújtja be a 7. pontban foglalt számlát
- e.) 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. Szerződő 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.
14. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérló a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.

Egyéb feltételek

15. Jelen szerződés módosítására Szerződő 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 négy (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.

Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

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

.....
**Romany Makram Boutrs
egyéni vállalkozó**

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hörich Szilvia
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Sajtos Csilla
jegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Székelyhidi Livia
jogi irodavezető

Melléklet:

1. számú Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságszámú határozata