

UIG/2-51/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. augusztus 23-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás módosítására**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

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

Érkezett: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-14/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakud	Előzmény: EA

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 helyrajzi számú 155 m² alapterületű utcai és udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 25 db albetét található, 21 db lakás, 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, amelyből önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 685/2022. (XII.14.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiségként – történő bérbeadásáról a **PRO PLASTICA Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S. u. 44. 5. em. 505., cégjegyzékszám: 01-09-949160, adószám: 23018400-2-42) részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, **orvostechikai és ápolási eszközök bemutatóterme és kiskereskedelme, valamint oktatás tevékenység céljára.** A bérleti szerződés 2023. január 23. napján került aláírásra. Bérlő a bérleti szerződés megkötése érdekében – három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő – 1.352.550,- Ft összegű ovadékot fizetett.

A bérleti díj jelenlegi összege 355.000,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 34.326,- Ft/hó + ÁFA.

Bérlő a pályázatával egyidőben bérbeszámítási kérelmet is terjesztett elő 12.185.333,- Ft értékben, amelyből a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája összesen 1.723.300,- Ft + ÁFA, bruttó 2.188.591,- Ft összegű munkálatokra vonatkozó ajánlat elfogadására tett javaslatot. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 685/2022. (XII.14.) számú határozatával jóváhagyott az előterjesztés szerinti javaslatot, melynek alapján 2023. június 1. napján a bérbeszámítási megállapodás aláírására került sor. A megkötött megállapodás alapján a bérlő legfeljebb 1.723.300,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 2.188.591,- Ft összeg 10 hónap alatt történő beszámítására jogosult 172.330,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A bérlő megkezdte a helyiségben a munkálatokat, amely során olyan munkálatok elvégzése vált szükségessé, amelyek a feltárásokat megelőzően nem voltak ismertek. 2023. június 21-én, további

ÉRKEZETT

2023 AUG 17.

12⁰⁰

1

bérbeszámítási kérelmet terjesztett be a helyiség teljes felújítására vonatkozóan, 39.698.900,- Ft + 10.718.703,- Ft ÁFA, azaz bruttó 50.417.603,- Ft összegben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a 2023. június 21.-én benyújtott dokumentáció alapján 6.437.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.174.990,- Ft összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

1. Bontási munkák	830.000,- Ft + ÁFA
2. Fűtés gépészeti munkái	2.603.000,- Ft + ÁFA
3. <u>Elektromos hálózat (további) felújítása</u>	<u>3.004.000,- Ft + ÁFA</u>
Összesen:	6.437.000,- Ft + ÁFA

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a PRO PLASTICA Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S. u. 44. 5. em. 505., cégjegyzékszám: 01-09-949160, adószám: 23018400-2-42) bérlővel 2023. június 1. napján megkötött bérbeszámítási megállapodás módosításához – a bérbeadót terhelő felújítási költség kapcsán a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt 6.437.000,- Ft + ÁFA összeg erejéig. Tekintettel arra, hogy a korábbi megállapodás alapját képező felújítás még nem került elvégzésre, így az eredeti összeg érvényesítésére sem került még sor. A bérbeszámítás során így a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 8.160.300,- Ft + ÁFA összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A korábbi bérbeszámítási megállapodás módosításával – 36 hónapig – összesen legfeljebb 226.675,- Ft/hó + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához 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

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (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 törzsvagyonaiba 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.



A Kt. határozat 24. pontja szerint *bérbeszámítási megállapodás köthető, amennyiben:*

- a. *a bérlő az elvégezni kívánt, bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja,*
- b. *az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult,*
- c. *a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,*
- d. *a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása,*
- e. *a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.*

A Kt. határozat 27. pontja szerint *a bérbeszámítás esetén a költségek beszámításának feltételei a következők:*

- a. *a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,*
- b. *a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,*
- c. *a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetéhez.*
- d. *a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a fizetendő bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,*
- e. *számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,*
- f. *számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,*
- g. *a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.*

A Kt. határozat 28. pontja szerint *a bérbeszámítási megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 27. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.*

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.*

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) 21. pontja értelmében 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 (továbbiakban: Mőtv.) 60. §-ában foglaltak 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. (VIII. 23.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, József krt. 43. 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, József krt. 43. szám alatti 36694/0/A/1 helyrajzi számú, 155 m² alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2023. június 1. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás módosításához, oly módon, hogy a bérbeszámítás során a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 8.160.300,- Ft + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérló által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás módosításával – 36 hónap alatt – 226.675,- Ft + ÁFA/hó összegben számolható el a felújítási költség.**
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás módosításának megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérló 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. augusztus 23., 2.) pont esetében: 2023. szeptember 30.

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

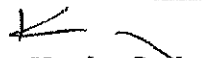
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2023. augusztus 16.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

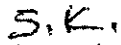
ELLENŐRIZTE: 

DR. LÉHOZSKY BALÁZS
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

VERES GÁBOR 
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

1. sz. melléklet

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !

Hivatkozással a 2023. június 21-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. József krt. 43. 1. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

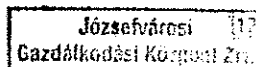
Felhívom szíves figyelmét, hogy a klíma berendezések kiépítéséhez és a portál szerkezet cseréjéhez Településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

<u>Bérbeadóra tartozó munkák:</u>	<u>nettó</u>	<u>anyag</u>	<u>munkadíj</u>
1. bontási munkák		0.-	830.000.-
2. fűtés gépészeti munkái		1.658.000.-	945.000.-
3. elektromos hálózat felújítása		2.026.400.-	977.600.-
összesen:		3.684.400.-	2.752.600.-
Anyag+munkadíj:		6.437.000.-	
ÁFA 27%:		1.737.990.-	

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó:

8.174.990 Ft.

Budapest, 2023. 06.28.



Tisztelettel:

Kíres Attila
ingatlanszolgáltatási irodavezető

2.2. melléklet

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) képviselőjében 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:

PRO PLASTICA Kft.

Székhely: 1088 Budapest, Bródy S. u. 44. 5. em. 505.
Cégjegyzékszám: 01-09-949160
Adószáma: 23018400-2-42
Képviselő neve: Dr. Zavaleta Vidal Vincente Rodrigo
Anyja neve:
Születési helye és ideje:
Telefonszám:
Elektronikus címe: proplasticakft@gmail.com,

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 **2023. január 27. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződés** jött létre a **Budapest VIII. kerület, 36694/0/A/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43. földszint 1. szám** alatt található **155 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában.

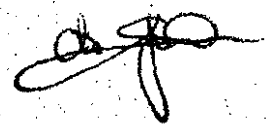
A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **685/2022. (XII.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 **1.723.300,- Ft + 465.291 ÁFA, összesen 2.188.591,- 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 u



a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérő 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 Bérőnek 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. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérő 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 Bérő 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 Bérő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérő 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 Bérő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába 10 hónapon keresztül 1.723.300,- 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 Bérőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.

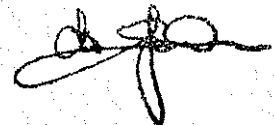
7. A költségek beszámításának feltételei a következők:

- a.) az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- b.) a Bérő 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 Bérő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- d.) a Bérő, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,



- 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 továbbszámolja 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 tárgy hónapban 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.

14. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérlo 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 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.


2023 JUN 01

Budapest, 2023. 05.31.

Budapest, 2023.



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


TRO PLASTICA KFT.

ügyvezető

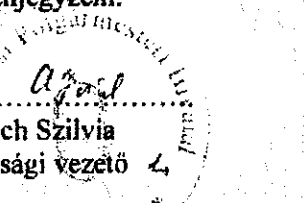
Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2023.

dr. Sajtósné Csilla
jegyző

Fedezet: 21105 a/n Budapest, 2023. 05. 01.

Pénzügyileg ellenjegyzem:


Hörich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 685/2022. (XII.14.) számú határozata



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 (a továbbiakban: Bérbeadó), (Bérlő és Bérbeadó együtt: Szerződő Felek)

másrészről:

PRO PLASTICA Kft.

Székhelye: 1088 Budapest, Bródy S. u. 44. 5. em. 505.
Adószáma: 23018400-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-949160

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

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy közöttük a Budapest VIII. kerület, 36694/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám** alatt található **155 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában 2023. június 1. napján bérbeszámítási megállapodás jött létre.
2. Szerződő 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. (VIII. 23.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:
Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő – tulajdonost terhelő – munkák értéke **8.160.300,- Ft + 2.203.281,- Ft ÁFA** (mindösszesen **10.363.581,- 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.
3. Jelen bérbeszámítási megállapodás módosítás 1. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.
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 akarataikkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.



10

Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

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

.....
**PRO PLASTICA Kft.
bérelő**

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/2023. (VIII. 23.) számú határozata

