

UGA/2-74/2023

1.4.

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. szeptember 20-i ülésére

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

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023. SZEPT 14.	Szám: 02/189-5/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deak László	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: bérbeszámítási kérelem + javaslat + kiegészítés
2. számú melléklet: aláírt bérbeszámítási megállapodás
3. számú melléklet: bérbeszámítási megállapodás módosítás tervezet

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

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

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. augusztus 23. napján tartott ülésén tárgyalta jelen előterjesztést. Az előterjesztést a Bizottság a napirendjéről levette, és kérte az előterjesztés kiegészítését a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Ingatlanszolgáltatási Irodája által elfogadásra javasolt tételekre vonatkozó információkkal. Az elhangzottaknak megfelelően az előterjesztés kiegészítése megtörtént.

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 m<sup>2</sup> 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 óvadékot 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 (elektromos hálózat felújítása)

ÉRKEZETT

2023. SZEPT 14.

munkálatokra vonatkozó ajánlat elfogadására tett javaslatot. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 685/2022. (XII.14.) számú határozatával jóváhagyta 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 és a szerkezeti feltárások során olyan munkálatok elvégzése vált szükségessé, amelyek a feltárásokat megelőzően nem voltak ismertek. Erről a felek 2023. április 11. napján közösen tartott helyszíni szemlén bizonyosodtak meg.

A bérlő 2023. június 21-én, további 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

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. augusztus 23. napján tartott ülésén elhangzottak alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája az alábbiak szerint indokolta a tulajdonosi kötelezettségekre vonatkozó javaslatát:

- A meglévő fűtési rendszer felújítása, átalakítása:  
A benyújtott költségvetésben bérbeszámításra javasolták a meglévő radiátorok és az ehhez kapcsolódó csővezetékek cseréjét, valamint 2 db klímaberendezés kiépítését, amit energiahatékonysági szempontok tesznek indokolttá és a benyújtott költségvetés alapján csak kiegészítő fűtésként kerülnek alkalmazásra. A helyiség fűtése elsődlegesen a meglévő gázkazánnal és a felújításra kerülő fűtési hálózattal történik továbbra is.
- A meglévő, balesetveszélyes galériák statikai vizsgálata:  
A benyújtott költségvetésből e tárgyban mindössze a galéria és a feljáró lépcső bontásának költségét javasolták elfogadni.
- Utcai üvegportálok cseréje:  
Állapota megfelelő, így a költségvetés erre vonatkozó tételei nem kerültek elfogadásra a bérbeszámítási javaslatban.
- Elektromos vezetékek felújítása:  
A helyiség elektromos hálózata, bár működőképes volt, azonban a feltárásokat követően megállapításra került, hogy a jelenleg érvényben lévő szabványoknak és előírásoknak nem felel meg, felújítását ez teszi indokolttá, azonban a 2023. június 28-án javasolt bérbeszámításból ez a tétel már törölhető, mert erre bérbeszámítási megállapodás született.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a korábban elfogadott javaslat mellett további 3.433.000,- Ft + ÁFA összegű bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot és ezen munkálatok elvégzését indokoltnak és értéknövelőnek is tartja:



1. Bontási munkák	830.000,- Ft + ÁFA
2. Fűtés gépészeti munkái	2.603.000,- Ft + ÁFA
Összesen:	3.433.000,- 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 összesen javasolt 5.156.300,- 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 5.156.300,- Ft + ÁFA összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A korábbi bérbeszámítási megállapodás módosításával – 25 hónapig – összesen legfeljebb 206.252,- Ft/hó + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

## II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámítási megállapodásának módosításához 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 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), , és 3.1.3.26. alpontja (a 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 eltérése) 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 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. Határozat) 24. pontja szerint *bérbeszámítási megállapodás köthető, amennyiben:*

- a bérlő az elvégezni kívánt, bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja,*
- az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult,*
- 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,*
- 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 szervezethez.
- 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.

AKt. 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 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. (IX. 20.)  
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 m<sup>2</sup> 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 5.156.300,- Ft + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérelő által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás módosításával – 25 hónap alatt – 206.252,- 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 bérbeszámítási megállapodás módosításának megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérelő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazololja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. szeptember 20., 2.) pont esetében: 2023. október 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:

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2023. szeptember 13.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

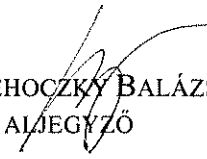
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

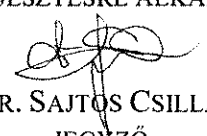
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

**Helyiséggazdálkodási Iroda**

**Nagy Andrea**  
irodavezető

Helyben

Tisztelt Cimzett !

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.

A 2023. április 11-én tartott helyszíni szemle (mellékelve) alkalmával műszaki munkatársaink megállapították, hogy a helyiségben végzett szerkezeti feltárásokat követően az alábbi munkálatok elvégzése vált szükségessé:

- meglévő fűtési rendszer felújítása, átalakítása ( A benyújtott költségvetésben bérbeszámításra javasoltuk a meglévő radiátorok és az ehhez kapcsolódó csővezetékek cseréjét, valamint 2 db klímaberendezés kiépítését, amit energiahatékonysági szempontok tesznek indokolttá és a benyújtott költségvetés alapján csak kiegészítő fűtésekként kerülnek alkalmazásra. A helyiség fűtése elsődlegesen a meglévő gázkazánnal és a felújításra kerülő fűtési hálózattal történik továbbra is.
- meglévő, balesetveszélyes galériák statikai vizsgálata ( A benyújtott költségvetésből e tárgyban mindössze a galéria és a feljáró lépcső bontásának költségét javasoltuk elfogadni.)
- utcai üveggportálok cseréje ( A költségvetés erre vonatkozó tételei nem kerültek elfogadásra a bérbeszámítási javaslatunkban.)

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
1054 Budapest, Or. utca 8. • Telefon: 06 1 314 1098 • E-mail: vagyongazdalkodas@jkt.hu

JÓZSEFVÁROS  
ÚJJAÉPÜL



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

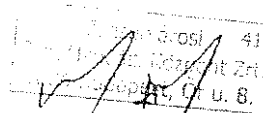
- elektromos vezetékek felújítása ( A helyiség elektromos hálózata, bár működőképes volt, azonban a feltárásokat követően megállapításra került, hogy a jelenleg érvényben lévő szabványoknak és előírásoknak nem felel meg, felújítását ez teszi indokolttá. **A javasolt bérbeszámításból ezt a tételt már törölhetjük, mert erre bérbeszámítási megállapodás született.**

<b>Bérbeadóra tartozó munkák:</b>	<b>nettó</b>	<b>anyag</b>	<b>munkadíj</b>
1. bontási munkák		0.-	830.000.-
2. fűtés gépészeti munkái		1.658.000.-	945.000.-
összesen:		1.658.000.-	1.775.000.-
Anyag+munkadíj:		3.433.000.-	
ÁFA 27%:		926.910.-	

**Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 4.359.910 Ft.**

Budapest, 2023. augusztus 29.

Tisztelettel:



**Kires Attila**  
ingatlanszolgáltatási irodavezető



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

**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.

<b>Bérbeadóra tartozó munkák:</b>	<b>nettó</b>	<b>anyag</b>	<b>munkadíj</b>
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.

Józsefvárosi  
Gazdálkodási Központ Zrt.

Tisztelettel:

**Kires Attila**  
ingatlanszolgáltatási irodavezető



**Munka leírása: Építész költségvetés**

**Készült: Bp. VIII. ker. József körút 43. sz. alatti üzlet felújításáról.**

**Költségvetés főösszesítő**

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	24,737,900	14,961,000
1.1 Közvetlen önköltség összesen	24,737,900	14,961,000
2.1 ÁFA vetítési alap	39,698,900	
2.2 Áfa	27.00%	10,718,703
3. A munka ára	50,417,603	

Alíráás

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum	érkeztetési szám
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2023-06-23	HG/200-9/2023
ügyintéző	
melléklet	



10 re káldes

HG/200/2023

Munkanem összesítő

Összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
BONTÁS		1,430,000
SZERKEZET	3,744,000	2,972,000
GALÉRIA	6,578,000	3,573,700
FESTÉS	4,626,500	2,337,600
BURKOLÁS	176,000	660,000
FÜTÉS	1,658,000	945,000
PORTÁL	3,911,400	1,167,600
ELEKTROMOS HÁLLOZAT	2,026,400	977,600
FÜRDŐSZOBA WC	1,240,000	500,000
VÍZHÁLLOZAT	777,600	397,500
<b>Összesen:</b>	<b>24,737,900</b>	<b>14,961,000</b>

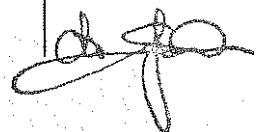


botása

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	
1		galériabontása	19	m <sup>2</sup>	0	20,000	0	380,000	
2		vakfalbontás	60	m <sup>2</sup>		10,000	0	600,000	
3		lécső bontás	5	m <sup>2</sup>		10,000	0	50,000	
4		elektromosháló zat bontás	1	db		400,000		400,000	
<b>Munkanem</b>							<b>0</b>	<b>1,430,000</b>	
<b>Összesen:</b>									

**Szerkezet**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Dij egységre	Anyag összesen	Dij összesen
1		gipszkarton mennyezet szerkezt(függeszt et acélszerkezet)	40 m2		8,800	7,000	352,000	280,000
2		gipszkarton oldalfalon szerkezt( acélszerkezet)	100 m2		12,000	12,000	1,200,000	1,200,000
3		Galéria építése	1 db		1,200,000	500,000	1,200,000	500,000
4		gipszkarton (mennyezet)	40 m2		6,200	6,200	248,000	248,000
5		gipszkarton (oldalfal)	120 m2		6,200	6,200	744,000	744,000
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>3,744,000</b>	<b>2,972,000</b>



## FESTÉS

Ssz	Tétel	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj Anyag összesen egységre	Díj összesen	
1		glettelés(mennyezet)	147	m2	1,800	1,300	264,600	191,100
2		glettelés(oldalfal)	340	m2	1,800	1,300	612,000	442,000
3		falfestés(latex festékkel)	487	m2	3,200	1,300	1,558,400	633,100
4		üvegszállas tapéta (oldalfalon)	487	m2	4,500	2,200	2,191,500	1,071,400
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>4,626,500</b>	<b>2,337,600</b>

## BURKOLÁS

Ssz.	Téte lszá m	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1		aljzat burkolás	10 m <sup>2</sup>	3,200	12,000	32,000	120,000
2		oldalfalon	45 m <sup>2</sup>	3,200	12,000	144,000	540,000
		<b>Munkanem összesen:</b>				<b>176,000</b>	<b>660,000</b>



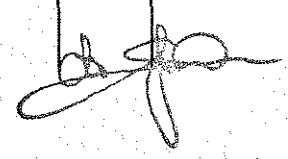
## FÜTÉS

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1		radiátor	7 db	120,000	35,000	840,000	245,000
2		klima	2 db	220,000	75,000	440,000	150,000
3		csőrendszer	100 fm	3,780	5,500	378,000	550,000
<b>Munkanem</b>						<b>1,658,000</b>	<b>945,000</b>
<b>összesen:</b>							




## Elektroos hálózat

Sz. Tétel	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
z. tel	sz					
1	elektromos hálózat bontása	1 db		50,000	-	50,000
	30-as gégecső	100 fm	200	600	20,000	60,000
2	40-es gégecső	88 fm	300	600	26,400	52,800
	25-ös gége cső	300 fm	400	600	120,000	180,000
3	3x1,5 -ös rézvezrték	300 fm	1,300	600	390,000	180,000
4	3x2,5 -es rézvezrték	140 fm	1,500	600	210,000	84,000
5	hangszóró vezeték	220 fm	700	300	154,000	66,000
6	2x1-es led lámpa vezeték	340 fm			-	-
7	60x60-as állítható led panel	22 db	35,000	8,000	770,000	176,000
8	konektor	44 db	2,500	800	110,000	35,200
9	kapcsoló	12 db	2,500	800	30,000	9,600
#	komputer hálózat	280 fm	700	300	196,000	84,000
<b>Munkanem összesen:</b>					<b>2,026,400</b>	<b>977,600</b>





FÜRDŐSZOBA WC

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag Díj egységre egységár	Anyag Díj összesen
1		konyha	2	db	300,000	600,000
2		geberit wc	2	db	200,000	400,000
3		mosdó	2	db	120,000	240,000
<b>Munkanem összesen:</b>						<b>1,240,000</b>
						<b>500,000</b>



Vízhálózat szerelés

Ssz.	Tétel szám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen
1		1/2" horgany vízicső	130 fm	4,200	2,000	546,000
2		3/4" horgany cső	30 fm	5,000	3,000	150,000
3		sarokcsap	18 db	4,200	2,500	75,600
4		főelzáró	1 db	6,000	2,500	6,000
<b>Munkanem összesen:</b>						<b>397,500</b>
<b>Munkanem összesen:</b>						<b>777,600</b>



**Portál**

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	portál	3,2x2,2x2	14	m2	80,000	20,000	1,120,000	280,000
2	portál	1,5x2,2x1	3.3	m2	80,000	20,000	264,000	66,000
3	portál	1,5x3x1	4.5	db	80,000	20,000	360,000	90,000
4	portál	3,2x1,2x2	7.68	m2	80,000	20,000	614,400	153,600
5	portál	1,x1,2x2	3.6	m2	80,000	20,000	288,000	72,000
6	tárgyaló	5,5x2,2x1	12.1	m2	50,000	20,000	605,000	242,000
7	kozmetika	6x2,2x1	13.2	m2	50,000	20,000	660,000	264,000
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>3,911,400</b>	<b>1,167,600</b>

## Galéria

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1		galéria vasszerkezet 5,1x3,7	19 m2		65,000	30,000	1,235,000	570,000
2		galéria beton födém	38 m2		23,000	25,000	874,000	950,000
3		galéria burkolata linoleum	19 m2		6,000	2,300	114,000	43,700
4		galéria vasszerkezet üzlettrész megerősítése	67 m2		65,000	30,000	4,355,000	2,010,000
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>6,578,000</b>	<b>3,573,700</b>



# PORTÁL

**Munka leírása: Építész költségvetés  
Készült: Bp. VIII. ker. József körút 43. sz. alatti üzlet felújításáról.**

Megnevezés	Költségvetés főösszesítő	
	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	2,646,400	661,600
1.1 Közvetlen önköltség összesen	2,646,400	661,600
2.1 ÁFA vetítési alap	3,308,000	
2.2 Áfa	27.00%	893,160
3. A munka ára	4,201,160	

\_\_\_\_\_  
Aláírás




Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
PORTAL	2,646,400	661,600
<b>Összesen:</b>	<b>2,646,400</b>	<b>661,600</b>



## Portál

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen összesen
1	portál	3,2x2,2x2	14	m2	80,000	20,000	1,120,000
2	portál	1,5x2,2x1	3.3	m2	80,000	20,000	264,000
3	portál	1,5x3x1	4.5	db	80,000	20,000	360,000
4	portál	3,2x1,2x2	7.68	m2	80,000	20,000	614,400
5	portál	1.x1,2x2	3.6	m2	80,000	20,000	288,000
<b>Munkanem</b>							<b>2,646,400</b>
<b>összesen:</b>							<b>661,600</b>



23

# FÜTÉS

Munka leírása: Építész költségvetés

Készült: Bp. VIII. ker. József körút 43. sz. alatti üzlet felújításáról.

Megnevezés	Költségvetés főösszesítő	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	1,658,000	1,658,000	945,000
1.1 Közvetlen önköltség összesen	1,658,000	1,658,000	945,000
2.1 ÁFA vetítési alap	2,603,000		
2.2 Áfa	27.00%	702,810	
3. A munka ára		3,305,810	

Aláírás





Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Fűtés felújítás	1,658,000	945,000
<b>Összesen:</b>	<b>1,658,000</b>	<b>945,000</b>



## Fűtés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1		radiátor	7	db	120000	35000	840000	245000
2		klima	2	db	220000	75000	440000	150000
3		csőrendszer	100	fm	3780	5500	378000	550000
<b>Munkanem</b>								
<b>összesen:</b>							<b>1658000</b>	<b>945000</b>



# GALÉRIA

Munka leírása: Építész költségvetés

Készült: Bp. VIII. ker. József körút 43. sz. alatti üzlet felújításáról.


Megnevezés	Költségvetés összesítő	
	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	6,578,000	3,953,700
1.1 Közvetlen önköltség összesen	6,578,000	3,953,700
2.1 ÁFA vetítési alap	10,531,700	
2.2 Áfa	27.00%	2,843,559
3. A munka ára	13,375,259	

Aláírás



Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
BONTÁS		380,000
GALÉRIA	6,578,000	3,573,700
<b>Összesen:</b>	<b>6,578,000</b>	<b>3,953,700</b>

  
28

botása

Ssz.	Tétel szám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1		galériabontása	19 m2	0	20000	0	380000
<b>Munkanem</b>							<b>0</b>
<b>összesen:</b>							<b>380000</b>



## Galéria

Ssz.	Tételek szövege zám	Menny. Egység	Anyag egységár	Dij egységre	Anyag összesen	Dij összesen
1	galéria vasszerkezet 5,1x3,7	19 m2	65,000	30,000	1,235,000	570,000
2	galéria beton födém	38 m2	23,000	25,000	874,000	950,000
3	galéria burkolata linoleum	19 m2	6,000	2,300	114,000	43,700
4	galéria vasszerkezet üzletrész megerősítése	67 m2	65,000	30,000	4,355,000	2,010,000
<b>Munkanem összesen:</b>					<b>6,578,000</b>	<b>3,573,700</b>



## 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:

### 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](mailto: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 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában.

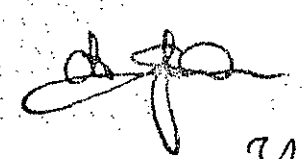
A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **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

JA u

  
u

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. Ingatlanszolgáltatási 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 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 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,



- e.) számla kiállítására nem jogosult Bérlo 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 Bérlo esetén a Bérlo 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.

Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérlo 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 összegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlo részére. A Bérlo 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 Bérlo által a tárgyában beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlo a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

#### **Szerződésszegés**

9. Amennyiben a Bérlo 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 Bérlo bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérlo esetleges tartozásait levonni.

13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlo 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. ....

→ ↘

Józsefvárosi  
Gazdálkodási Központ Zrt. 8

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

  
PRO PLASTICA KFT.  
üzgyvezető

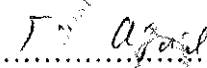
Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2023. ....

dr. Sajtósz Csilla  
jegyző

Fedezet: 21105 ar Budapest, 2023. 05.07.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

  
Hórich 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, Ör 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.

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. 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 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában 2023. június 1. 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. (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 **5.156.300,- Ft + ÁFA**, 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.
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**

.....  
**PRO PLASTICA Kft.  
 bérlő**

Jogi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2023. ....

dr. Lehoczky Balázs  
 aljegyző

Fedezet: ..... Budapest, 2023. ....  
 Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
 Hórich Szilvia  
 gazdasági vezető

**Melléklet:**

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslatai
2. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023. (IX. 20.) számú határozata

