

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.6.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. december 13-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Költségvetés, bérbeszámítási javaslat
2. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezési 2023 DEC 07.	Szám 02/249-7/2023
Melléklet:	Előzményi EA

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. szám alatti, 35085/0/A/9 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejárattú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 476/2023. (VII. 12.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiséggként – **Bálint Norbert egyéni vállalkozó** (székhely: 2451 Ercsi, Feszty Árpád utca 19.; nyilvántartási szám: 57760449; adószám: 59713137-2-27) részére történő bérbeadásáról határozatlan időre, **férfi fodrászat** tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2023. augusztus 2. napján került aláírásra.

A bérleti díj jelenlegi összege 30.000,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő közös költség fizetési kötelezettsége a bérleményre vonatkozóan 12.325,- Ft/hó + ÁFA.

A bérlő a bérbevételi kérelem beadásakor jelezte, hogy a későbbiekben (a helyiség állapotának felülvizsgálatát és az árajánlatok bekérését követően) bérbeszámítási igénnyel kíván élni, amely kérelmét 2023. november 16-án Társaságunknál személyesen adott le.

A bérbeszámítási kérelmet 3.496.529,- Ft + ÁFA összegben nyújtotta be, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodája véleményezett, és a benyújtott kérelem alapján 1.832.577,- Ft + ÁFA összegben tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

1. Kőműves munkák	993.998,- Ft + ÁFA
2. Nyílászáró csere	838.579,- Ft + ÁFA
Összesen	1.832.577,- Ft + ÁFA

Tekintve, hogy az elszámolásra javasolt összeg magasabb, mint a megállapított bérleti díj alapján a bérbeszámítás legfeljebb m48 hónapos időtartama alatt beszámítható összeg, így javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá Bálint Norbert egyéni vállalkozóval a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt összegből a megállapított bérleti díj alapján a maximális futamidő alatt beszámítható összeg, azaz **1.440.000,- Ft + ÁFA** összegű felújítási költség – 48 hónap alatt – bérleti díjba történő beszámítását tartalmazó megállapodás megkötéséhez, amennyiben a bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, a galéria statikai vizsgálatát igazoló szakvéleményt bemutatja

ERKEZETT

1

2023 DEC 07. 15:30

Bona

(vagy addig a galériát elbontja) és a benyújtott számlák alapján a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 48 hónapig havonta 30.000,- 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 40/2022 (XII.15.) rendeletében, 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 (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 díjből, 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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (XII. 13.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. 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, Mátyás tér 16. szám alatti, 35085/0/A/9 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Bálint Norbert egyéni vállalkozó** (székhely: 2451 Ercsi, Feszty Árpád utca 19.; nyilvántartási szám: 57760449; adószám: 59713137-2-27) bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.

A bérbeszámítás során a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége 1.440.000,- Ft + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével havonta 30.000,- 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, a galéria statikai vizsgálatát igazoló szakvéleményt bemutassa (vagy addig a galériát elbontsa) és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. december 13., 2.) pont esetében: 2024. január 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. december 6.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

P. 2. melléklet



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !

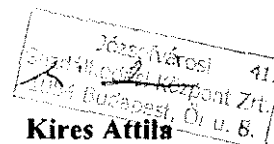
Hivatkozással a 2023. november 16-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Mátyás tér 16. 9. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyag + munkadíj
kőműves munkák (meglazult vakolat leverése, mélyalapozás, vakolat javítása, gipszkarton álmennyezet készítése, aljzat kiegyenlítés)		993.998.-
Értéknövelő beruházás: nyílászáró szerkezet cseréje a mellékelt Településképi határozat alapján		838.579.-
összesen:		1.832.577.-
ÁFA 27%:		494.796.-

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 2.327.373 Ft.

Budapest, 2023. 11. 17.

Tisztelettel:



ingatlanszolgáltatási irodavezető h

HG/54/2023



MIG.

Bálint Norbert

Józsefvárosi Gáz- és Vízellátó Képviselet Zrt.	
Érkezési dátum:	Érkezési szám:
Iktatás dátuma:	Iktatási szám:
2023-11-14	HG/54-11/2023
Ügyintéző:	
Melléklet:	

E-mail: t

Tisztelt Józsefvárosi Gazdálkodás,

Az üzlethelyiség, Mátyás tér 16 alatti bérlelőjeként fordulok Önökhöz a felújításra vonatkozó kérvényemmel. A felújításra vonatkozó dokumentumokat és költségeket mellékelem ezen levélhez.

A felújítás célja a helyiség átfogó felújítása és modernizálása. Ennek érdekében vakolás, gipszkartonozás, glettelés, festés, aljaz kiegyenlítő, burkolás, világítás cseréje, parketta lerakás, tapéta cseréje, valamint bejárati nyílászárók cseréje kerül megvalósításra. Ezek a munkafolyamatok az ingatlan esztétikájának és funkcionalitásának javítását célozzák, hogy egy kellemes és korszerű környezetet teremtsenek az ügyfelek számára.

A mellékelt dokumentumok tartalmazzák a tervezett munkálatok leírását és a költségtervet.

Kérem, vizsgálják meg a kérelmemet és adjanak visszajelzést az engedélyezésről és a költségek levonásának lehetőségéről a bérletidőből.

Amely a nyílászáró cseréje: 838579 + ÁFA

és a felújítási költség: 2657950 + ÁFA

Köszönöm a figyelmüket és válaszukat előre is. 3496529 + ÁFA

Tisztelettel,

Bálint Norbert



Bálint

5

Munkálatok:

- Tapéta leszedése, falak átkaparása, laza vakolat leverése
- Vakolás: A falak és mennyezetek felületi javítása és egyengetése.
- Gipszkartonozás: Gipszkarton falak és mennyezetek építése, ahol szükséges.
- Glettelés: A gipszkarton szerkezetek simítása és felületük elkészítése a festés előtt.
- Festés: A falak és mennyezetek festése a kívánt színekkel.
- Aljaz kiegyenlítő: Az aljzat kiegyenlítése, előkészítése a burkolás+parkettázás előtt.
- Világítás cseréje: Az új, modern és hatékony világítási rendszer kialakítása az üzletben.
- Pult és polcok: Az üzletben található pultok és polcok felújítása vagy cseréje.
- Ablakok és bejárati ajtó cseréje: Az ablakok és a bejárati ajtók cseréje biztonságosabb és esztétikusabb változatokra.

Munkafolyamat:

- Első lépésként az üzletben lévő termékek és áruk áthelyezése vagy tárolása.
- Tapéta leszedése, falak átkaparása, laza vakolat leverése
- Vakolás és gipszkartonozás, majd glettelés a felületeken.
- Festés a száraz, sima felületeken.
- Az aljzat kiegyenlítése, majd a padló- és parketta felszerelése.
- Burkolás: Padló burkolása, parketta lerakás.
- A világítás cseréje és az új pultok és polcok kialakítása.
- Az ablakok és bejárati ajtók cseréje.



MEGRENDELŐ
Bálint Norbert
Budapest 1084 Mátyás tér 16.

Műveletek	Felület Nm	Munkadíj Ft/Nm	Munkadíj Nettó	Anyagdíj Ft/Nm	Anyagdíj	Totál
Tapéta leszedése, falak átkaparása, laza vakolat	216	650 Ft	140 400 Ft	0 Ft	0 Ft	140 400 Ft
Felületek métyalapozása	236	450 Ft	106 200 Ft	113 Ft	26 668 Ft	132 868 Ft
Lehullott és levert vakolatok javítása, felületek glettelése vastag gipszes vakolattal (BAUMIT FinoFill)	218	1 100 Ft	239 800 Ft	510 Ft	111 180 Ft	350 980 Ft
Felületek glettelése 2 rétegben vékony glett anyaggal (BAUMIT Finobello) Gipszkarton glettelése Q2,	236	1 100 Ft	259 600 Ft	589 Ft	139 004 Ft	398 604 Ft
Felületek festése 2 rétegben (fehér), Felületek csiszolása, Negatív sarkok akrilozása	236	1 500 Ft	354 000 Ft	368 Ft	86 848 Ft	440 848 Ft
Laminált padló lerakása	45	2 000 Ft	90 000 Ft	2 500 Ft	112 500 Ft	202 500 Ft
Világítás cseréje (Led világítás)	N/A	0 Ft	65 000 Ft	0 Ft	100 000 Ft	165 000 Ft
Gerendás mennyezetek gipszkartonozása	18	11 000 Ft	198 000 Ft	5 750 Ft	103 500 Ft	301 500 Ft
Padló burkolása 60x120-as burkolattal	14	9 000 Ft	126 000 Ft	14 000 Ft	196 000 Ft	322 000 Ft
Egyenletlen felület padloponozása	33	820 Ft	26 250 Ft	1 312 Ft	42 000 Ft	68 250 Ft
Munkálatokból származó silt és törmelék zsákolása és elszállítása	N/A	0 Ft	45 000 Ft	0 Ft	0 Ft	45 000 Ft
Parkolás 15 nap x 6,000 Ft.	N/A	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	90 000 Ft
ÖSSZESEN:			1 650 250 Ft		917 700 Ft	2 657 950 Ft

Bapa

ÖSSZESÍTŐ

Nettó összeg	674 549 Ft
Szállítás, meglévő nyílászáró bontása, új szakszerű beépítése szerelési anyagokkal együtt	112 030 Ft
Takarólecek felrakása + külső glettelés	52 000 Ft
Nettó végösszeg	838 579 Ft
+ ÁFA (27.0%)	226 416 Ft
Bruttó végösszeg	1 064 995 Ft

Kecskernét, 2023.10.30.

Bálint
 8

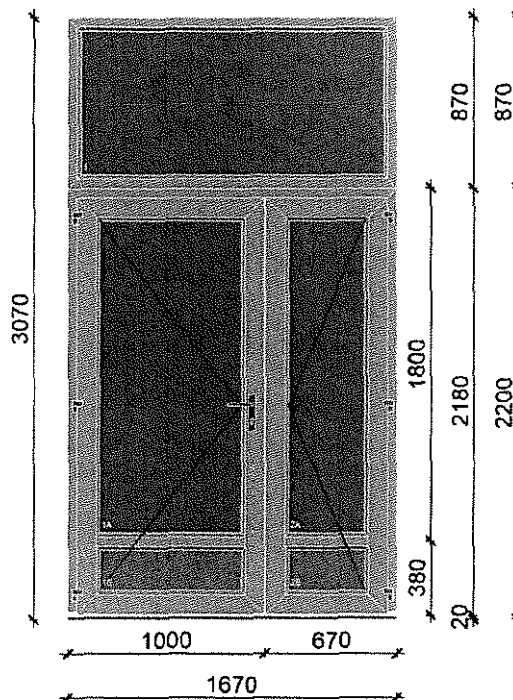
SZERKEZET ÁTTEKINTŐ

Árajánlat száma:
Ügyfél:

A_2023/2018
Bálint Norbert

Oldalszám: 4/4

Tétel 1, 2: 1 db
Rehau Eurodesign fix ablak, Eurodesign kétszárnyú asszimetrikus
bejárati ajtó alul 40 cm-ig tömör stadur, felette víztiszta üvegezés,





Bálint Norbert
EPAPIR-20231031-10849

Iktatószám: 26/971-2/2023
Ügyintéző: Mirkóczki Cecília
Telefon: 4592-527
e-mail: mirkoczki@jozsefvaros.hu

Tárgy: Bálint Norbert ügyfél Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fszt. 4. – 35085/0/A/9 hrsz.
– alatti ingatlan külső homlokzati nyílászáró cseréje

HATÁROZAT

településképi bejelentési eljárásban

Bálint Norbert (2451 Ercsi, Feszty Árpád u. 19.) ügyfél kérelmére **2023. november 2-án** indult településképi bejelentési eljárásban, a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fszt. 4. sz. – 35085/0/A/9 hrsz. – alatti ingatlan** utcai homlokzatán **nyílászáró csere** tárgyban benyújtott dokumentációt átvizsgáltam és az abban megjelölt építési tevékenység végzését

tudomásul veszem.

Jelen döntés ellen a közléstől számított 15 napon belül – kizárólag elektronikus úton - Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének címzett, de Hatóságomhoz benyújtott fellebbezéssel élhet. Az első fokú közigazgatási határozat elleni fellebbezés illetéke 5.000 forint, melyet a Józsefvárosi Önkormányzat Államigazgatási eljárási illeték beszedési számla 11784009-15508009-03470000 számú számlaszámára kell megfizetni.

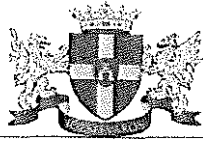
A településképi bejelentési eljárásban hozott határozat nem mentesíti az ügyfelet más jogszabályokban előírt engedélyek megszerzésétől. Közös tulajdont érintő módosítás esetén a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges. Jelen településképi határozat polgári jogi igényt nem dönt el.

A településképi eljárásban meghozott határozatban foglaltak megszegése, a bejelentett építési tevékenység folytatása vagy megvalósítása esetén településképi kötelezési eljárás lefolytatása rendelhető el. A kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén 1.000. 000 forintig terjedő bírság kiszabása rendelhető el.

INDOKOLÁS

Bálint Norbert ügyfél a 26/971-1/2023 iratszámú kérelmében a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban Tktv.) 10. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Korm. rend.) 46. § (2) bekezdése, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 53. § 3. pontja alapján településképi bejelentést tett hatóságomhoz, a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fszt. 4. szám – 35085/0/A/9 hrsz. – alatti ingatlan utcai homlokzatán nyílászáró cserére vonatkozóan.

A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy az megfelel a Tr. Korm. rendelet 46 § (5) és (6) bekezdésében, valamint a Rendelet 10. sz. mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek.



BUDAPEST FŐVÁROS
VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI
POLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

A **nyílászáró cseréje** a Rendeletben foglaltaknak **megfelel**, a településképhez illeszkedik, ezért az építési tevékenységet **a rendelkező részben foglaltak szerint tudomásul vettem.**

Felhívom az Ügyfél figyelmét, hogy a Tr. Korm. rendelet 47. § (2) bekezdése alapján, ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni. Amennyiben az építési tevékenységet nem kezdik meg 6 hónapon belül, annak elvégzéséhez újabb településképi bejelentést kell indítani.

A rendelkező részben foglaltaknak megfelelő településképi bejelentési eljárásban hozott határozatom a Tktv.10. § (1) bekezdés a) pontján és (2) bekezdésén, valamint a Tr. Korm. rend. 47. § (1) bekezdés a) és b) pontján alapul.

A fentiek alapján az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 80. § (1) bekezdése, 81. § (1) bekezdése, 114.§ (1) bekezdése, 116. § (2) bekezdése, 120. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 12. § (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 39.§ (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése, 45/A. § (1) bekezdése, 62. § (1) bekezdés h.) pontja, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Hatáskörömet és illetékességemet a Tktv. 8. § (2) bekezdés c) pontja és a 10.§ (1) bekezdés a) pontja, továbbá a Rendelet 53. § 3. pontja alapozza meg.

Budapest, 2023. november 2.

Pikó András
polgármester névében és megbízásából

Barta Ferenc
főépítész

ELIT NYILÁSZÁRÓ KFT.

Székhely: 2700 Cegléd, Bodrog u. 40.
 Adószám: 25977213-2-13
 Cégjegyzékszám: 13-09-187761
 Bankszámlaszám: OTP 11742025-24431608



Élvezze helyes döntését kellemes érzérettel!

Web: www.kecskemetnyilaszaró.hu

Telefon:

E-mail: info@kecskemetnyilaszaró.hu

Bemutató terem: 6000 Kecskemét, Bethlen ut. 12/D

Bálint Norbert

Birtalanost R ker. Mátyás tér 16.

Készítette: Nagy Renáta
 Kecskemét, 2023. 10. 30.

ÁRAJÁNLAT

No: A_2023/2018

Tisztelt Bálint Norbert!

Örömmel vesszük érdeklődését termékeink iránt, melyről üzleti feltételeink szerint és az Ön által megadott paraméterek alapján az alábbiakban árajánlatot adunk.

MŰSZAKI TARTALOM:

- >Típus:** Az Elit Nyílászáró Kft által forgalmazott ajtók, ablakok REHAU/DECEUNINCK műanyag profilrendszer, horganyzott idomacél merevítéssel.
- Vasalat:** ablakok, erkélyajtók:
 ROTO minőségi vasalat (hibásműködtetés-gátlóval, résszellőzővel, szárnyraemelés segítővel).
bejárati ajtók:
 ROTO 5 pontos biztonsági zár.
tolóajtók:
 ROTO vasalat.
- Kilincs:** ablakok, erkélyajtók:
 Neptun/Hoppe kilincs család
bejárati ajtók:
 Neptun/Hoppe kilincs család
- Szín:** Fehér, ha ettől eltérő, akkor az egyes pozíciók leírásánál található a tervezett szín
- Méret:** A gyártási méreteknél minden esetben a párkányfogadó (+3cm) méreten kívül, a tokoldók méreten belül értendők. A nyitásirányok befelé nyíló szerkezetek esetében belső, kifelé nyíló szerkezeteknél külső (nézetből) értendők. A gyártási méret nem egyenlő a falnyílás méretével!

Ajánlat érvényessége: Az árajánlatban szereplő árak 14 napig érvényesek.
Jótállás: A nyílászárókra a szállítás napjától érvényes 5 év gyártói garancia (1 év jótállás és 4 évszalvoság), illetve a beépítésre 1 év garanciát vállal cégünk.

Tétel	Mennyiség	Megnevezés	Nettó egységár	Nettó ár összesen
1	1 db	Sorolt szerkezet		
2		Sorolóprofilok a szerkezethez Rehau Eurodesign 70 Rejtett soroló (1, 2 poz-hoz), hossz: 1670 mm, lsd. 3. tétel Sorolt szerkezet ára 659 849 Szélesség: 1670 mm Magasság: 3070 mm		

Bénes 12

Tétel	Mennyiség	Megnevezés	Nettó egységár	Nettó ár összesen
	1	<p>1 tétel Rehau Eurodesign fix ablak Realtherm Rehau Eurodesign 70 mm AD Mindkét oldalon színes, Dió 225L Szélesség: 1670 mm Magasság: 870 mm Szerkezet ára: 108 397 Uw: 1.28 W/(m2*K) Tömeg: 39.83 kg</p> <p><u>Üveg</u> 24 mm (4 float + 16 Ar + 4 Low-E) <u>Mező</u> 1 <u>Felár</u> 0 Ug=1,0 alu távtartóval</p> <p><u>Gumitömítés</u> Rehau Synego Üvegezogumi</p> <p><u>Egyéb kiegészítők</u> Vízrestakaráó Dió 4 db</p> <p>Négyzetméter: 1.45</p>	65 038	65 038
	2	<p>2 tétel Eurodesign kétszárnyú asszimétrikus bejárati ajtó alul 40 cm-ig tömör stadur, felette víztiszta üvegezés Realtherm Rehau Eurodesign 70 mm AD Mindkét oldalon színes, Dió 225L Szélesség: 1670 mm Magasság: 2180 mm Szerkezet ára: 936 115 Uw: 1.45 W/(m2*K) Tömeg: 146.38 kg</p> <p><u>Üveg</u> 24 mm (4 float + 16 Ar + 4 Low-E) <u>Mező</u> 1A, 2A <u>Felár</u> 0 Ug=1,0 alu távtartóval 24 mm.hoszig. panel - kívül: HFL 1B, 2B 30 670 Nussbaum (CLR. 154) / belül: HFL Nussbaum (CLR. 154)</p> <p><u>Vasalat</u> bejárati ajtó KMDM5 4iS KFNY1 1 balos-bejárati ajtó KMDM5 4iS KFNY1 balos bejárati ajtó KFNY2 jobbos-bejárati ajtó KFNY2 jobbos 2</p> <p><u>Kilincs</u> Bejárati ajtókilincs F4 bronz 1</p> <p><u>Küszöb</u> Rehau Eurodesign 70 küszöb <u>Méret</u> 1660 mm <u>Felár</u> 0</p> <p><u>Egyéb kiegészítők</u> Rehau Eurodesign 20/70 mm Toktoldó mindkét oldalon Dió 225L (alu), 1670 mm 17 699</p> <p>Négyzetméter: 3.64</p>	590 690	590 690
3	1 db	Rehau Eurodesign 70 Rejtett soroló (1, 2 poz.-hoz), hossz: 1670 mm	4 121	4 121
4	1 db	30 mm-es takaróléc 10 fm	14 700	14 700

L. D. Velléket

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

másrészről:

Bálint Norbert egyéni vállalkozó

Székhelye: 2451 Ercsi, Feszty Árpád utca 19.

Nyilvántartási száma: 57760449

Adószáma: 59713137-2-27

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. augusztus 2. 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, 35085/0/A/9** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület Mátyás tér 16. földszint szám** alatt található 28 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, 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 (XII.13.)** 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 és elszámolható összege **...** 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 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 észlelték, 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 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, valamint addig a galéria statikai vizsgálatát igazoló szakvéleményt a bérlő bemutatassa (vagy addig a galériát elbontsa)
- 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 Bérlő esetén a Bérlő továbbszámlázza 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.

Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérlő 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 Bérlő részére. A Bérlő 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 Bérlő által a tárgyában beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződésszegés

9. Amennyiben a Bérlő a vállalt munkákat
- a.) nem végzi el a 3. pontban foglalt határidőben,
 - b.) a 3. pontban foglalt határidő letele 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 Bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a Bérlő esetleges tartozásait levonni.

13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlő 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 Bérelő 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**

.....
**Bálint Norbert
egyéni vállalkozó**

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

.....
dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző

Melléklet:

1. számú Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023 (XII.13.) számú határozata