

U 16/2-127/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

17 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
438/2023. (VII.14.) számú határozatának visszavonására és új döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Érkezett: 2023 DEC 07.	Szám: 02/249-8/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deak	Előzmény: 57

Mellékletek:

1. számú melléklet: Dokumentáció
2. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás módosítás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1.** szám alatti 35999 hrsz-ú, 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház udvar” megnevezéssel szerepel.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (továbbiakban: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság) a 66/2022. (III. 23.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiségként – Rác Miklós egyéni vállalkozó (továbbiakban: Bérlo) (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lp1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 67652116-1-42) részére történő bérbeadásáról, határozatlan időre irodai tevékenység céljára. Tárgyi helyiség bérleti díja 40.000,- Ft/hó + ÁFA összegben lett meghatározva. A bérleti szerződés 2022. április 25. napján megkötésre került, kötelezettségvállaló nyilatkozat egyidejű aláírásával. Az Önkormányzatnak tárgyi helyiség fenntartásával kapcsolatban átlagosan 22.498,- Ft/hó üzemeltetési költség kiadása keletkezik, mely összeg a bérlőre átterhelésre kerül.

Bérlo 2022. április 11-én és 2022. május 24-én bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő – vízvezetés kiépítésre, valamint acélredőny gyártásra és beszerelésre vonatkozóan – 528.667,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 671.407,- Ft összegben. A bérbeszámításhoz a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 395/2022. (VIII. 31.) számú határozatával hozzájárult, így a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) által 2022. december 22. napján, a bérlo által pedig 2023. január 9. napján a bérbeszámítási megállapodás aláírására sor került.

Bérlo 2023. március 23. napján további (lakatos munkák, asztalos munkák és üvegezés, kőművesmunkák) költségek megtérítésére vonatkozó kérelmet nyújtott be, indoklásképpen pedig előadta, hogy a helyiség bérbeadáskori rossz állapota további munkálatok elvégzését teszik szükségessé, úgymint nyílászáró csere.

A JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a benyújtott dokumentáció alapján – a korábban jóváhagyott 528.667,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 671.407,- Ft összegben felül – további 578.079,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 734.160,- Ft összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

ÉRKEZETT

1

2023 DEC 07. 15:30

Boka

1. Lakatos munkák	143.000,- Ft
2. Asztalos munka / üvegezés	391.160,- Ft
3. <u>Kőműves munka</u>	<u>200.000,- Ft</u>
Összesen:	734.160,- Ft

A fent leírtak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 14-i ülésére került előterjesztésre a bérbeszámítási megállapodás módosítására vonatkozó javaslatunk (tekintettel arra, hogy a korábbi megállapodás alapját képező felújítási munkák az ülés napjáig még nem került elvégzésre, így az eredeti összeg érvényesítésére sem került még sor). A bérbeszámítási megállapodás módosítását a Tisztelt Bizottság a 438/2023. (VI. 14.) számú határozatával (a továbbiakban: Határozat) jóváhagyta az alábbiak szerint:

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

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti, 35999 hrsz.-ú, 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre történő **bérbeszámítási megállapodás módosításához** Rácz Miklós egyéni vállalkozó bérlővel (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lp.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 67652116-1-42), **melynek során a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 734.160,- Ft összeg erejéig kerül elszámolásra a bérlő által fizetendő bérleti díj terhére.**

A bérbeszámítási megállapodás módosításával összesen a **48 hónap alatt 47 hónapig havonta 23.057,- Ft + ÁFA**, míg a **48. hónapban 23.067,- Ft + ÁFA** összegben számolható el a felújítási költség.”

A Határozat 1. pontja alapján a teljes bérbeszámítás költség, amit a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság engedélyezett Rácz Miklós egyéni vállalkozó részére a Sárkány utca 1. szám alatti helyiség esetén **összesen nem haladhatja meg a 734.160,- Ft összeget.**

Tekintettel arra, hogy a bérlő két bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő ezért szükséges, hogy a bizottság a Határozatot visszavonja és a korábbi döntés ismételten meghozza oly módon, hogy a bérlővel 2023. január 9. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás módosítását követően a hatályos bérbeszámítási megállapodásban foglalt 528.667,- Ft + ÁFA összegben felül további, 578.079,- Ft + ÁFA, mindösszesen 1.106.746 Ft + ÁFA összeg erejéig legyen lehetőség a bérbeadót terhelő költségek bérleti díjba történő beszámítására a munkálatok elvégzését és igazolását követően 48 hónap alatt, 47 hónapig havonta 23.057,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 23.067,- Ft + ÁFA összegben.

II. A betervezés indoka

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 438/2023. (VI.14.) számú határozatának pontosítása szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás módosítására vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) rendeletében, a 21105 címen).

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) 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 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 eltérésekről döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 20. pontja értelmében: „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 bérlő kérelme alapján a fentiek szerint 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:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

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

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

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

a 438/2023. (VII. 14.) számú határozat visszavonásáról és a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

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

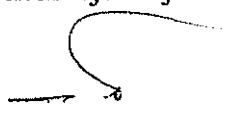
1. **visszavonja** a 438/2023. (VI.14.) számú határozatát,
2. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti, 35999 hrsz-ú, 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a bérlő, Rácz Miklós egyéni vállalkozóval (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lp.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 67652116-1-42) 2023. január 9. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás módosításához, oly módon, hogy a bérbeadóra tartozó és a bérleti díjba beszámítható felújítási munkák költsége a hatályos bérbeszámítási megállapodásban foglalt 528.667,- Ft + ÁFA összesen felül további, 578.079,- Ft + ÁFA, mindösszesen 1.106.746 Ft + ÁFA összeg, amely – a bérbeszámítási megállapodás módosítás felek általi aláírása esetén – a munkálatok elvégzését és igazolását követően 48 hónap alatt, 47 hónapig havonta 23.057,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 23.067,- Ft + ÁFA összegben számolható el.
3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás kiegészítésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkálatokat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester


Határidő: 1-2.) pont esetében: 2023. december 13., 3.) 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: a honlapon.

Budapest, 2023. december 6.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

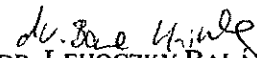

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *J. O. J.*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBEN ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ 

VERES GÁBOR *S.K.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes
Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !

Hivatkozással a 2023. március 24-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Sárkány u. 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség fém és fa szerkezetű nyílászáróinak felújítására, pótlására benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

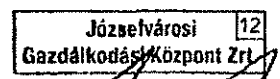
Felhívom szíves figyelmét, hogy az utcai ablakszárnyak pótlásához Településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

Bérbeadóra tartozó munkák:	bruttó	anyag + munkadíj
1. Lakatos munkák		143.000.-
2. Asztalos munka, üvegezés		391.160.-
3. Kőműves munka		200.000.-
összesen:		734.160.-

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 734.160 Ft.

Budapest, 2023. április 12.

Tisztelettel:



Kirós Attila
ingatlanszolgálati irodavezető



Bona

5

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:

RÁCZ MIKLÓS EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

Székhelye: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. Ics. 1. em. 5.
Adószáma: 67652116-1-42
Nyilvántartási szám: 50552942
Születési helye, ideje:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi igazolvány száma:
Lakcímkártya száma:
Telefonszám:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között **2022. április 11. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződés** jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35999 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Sárkány u. 1. szám** alatt található **65 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 **395/2022 (VIII.31.)** 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 **528.667,- Ft + 142.740 Ft,- ÁFA** (mindösszesen **671.407,- 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

Bona

úgy a hiba kijavítása 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 a Bérbeadó által kiállított utalványrendelet kiállítását követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **48 hónapon keresztül 528.667,- 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:
- az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
 - 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.
 - a Bérelő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - 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 Bérlő 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 Bérlő esetén a Bérlő 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.

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 egyösszegben, 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 tárgy hónapban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződészegés

9. Amennyiben a Bérlő 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 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 Bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.

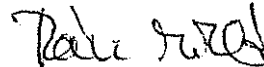
Egyéb feltételek

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

2022-12-22
Budapest, 2022.

Budapest, 2022.12.19.


Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

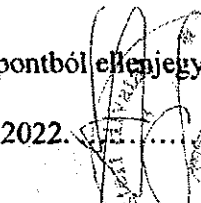


**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató**

**Rác Miklós
egyéni vállalkozó
bérlő**

Jogi szempontból ellenjegyzem: 2022 DEC 12.

Budapest, 2022.


dr. Sajtos Csilla
jegyző

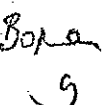
Fedezet: 21105 cím Budapest, 2022.

Pénzügyileg ellenjegyzem


Hörich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 395/2022 (VIII.31.) számú határozata





VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes
Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !

Hivatkozással a 2021. július 26-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Sárkány u. 1. szám alatti 65 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú pincehelyiség vízbekötési munkáira benyújtott árajánlatot átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

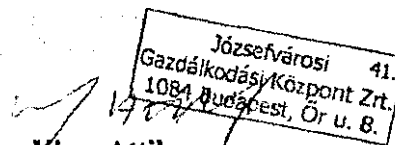
Az alábbi tételre javasoljuk bérbeszámítási megállapodás megkötését.

<u>Bérbeadóra tartozó munkák:</u>	<u>bruttó</u>	<u>anyag + munkadíj</u>
1. Vívezeték kiépítése		154.450.-
2. Acélredőny gyártása, beépítése		516.957.-
összesen:		671.407.-

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 671.407 Ft.

Budapest, 2022. 07. 27.

Tisztelettel:



Kires Attila

mb.ingatlanszolgáltatási irodavezető

Kapja: Címzett, Irrattár

Bérbeszámítási megállapodás módosítás

amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, KSH-szám: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8., adószám: 25292499-2-42, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, cégjegyzékszám: 01-10-048457, bankszámlaszám: 11784009-22229669, képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

másrészről

RÁCZ MIKLÓS EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

Székhelye: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lcs. 1. em. 5.
Adószáma: 67652116-1-42
Nyilvántartási száma: 50552942
Születési helye, ideje:
Anyja neve:
Lakcíme:
Személyazonosító igazolvány száma:
Lakcímkártya száma:
Telefonszáma:

mint bérlő (továbbiakban: „**Bérlő**”)

– Bérlő és Bérbeadó együttesen: „**Felek**” – között jött létre alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy közöttük **2023. január 9.** napján a **Budapest VIII. 35999** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Sárkány u. 1.** szám alatt található **65 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában 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. (XI.22.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:

Felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő – Bérbeadót terhelő munkálatok költsége a korábban jóváhagyott 528.667,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 671.407,- Ft összegben felül – további 578.079,- Ft + ÁFA, azaz bruttó **734.160,- Ft** összeg, amelyet Bérlő a saját kivitelezésében végez el. Felek rögzítik, hogy 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.

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. Felek a jelen Megállapodás 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 6. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának .../2023. (XI.22.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:

Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 5. pontjában rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a bérbeszámítás nettó összegét a Bérlő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követő utalványrendelet Bérbeadó általi kiállítását követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt jelen Megállapodás 1. pontjában rögzített helyiség fizetendő bérleti díjába **48 hónapon keresztül 1.106.746, - Ft nettó bérleti díj összegéig beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA, a közüzemi és különszolgáltatási díjak.** A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérlőnek a jelen Megállapodás 2. pontjában szereplő, a Felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.

4. Jelen Megállapodás módosítás 1. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.
5. Jelen Megállapodás három (3) eredeti példányban készült és két (2) oldalból áll.

Felek jelen Megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

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

.....
Rác Miklós
egyéni vállalkozó

Jogi szempontból ellenőriztem:

Budapest, 2023.

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

Fedezet:
 Pénzügyileg ellenjegyzem:

Budapest, 2023.

.....
 Hőrich Szilvia
 gazdasági vezető

Mellékletek:

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

Bora