

VIG/1-28/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.2. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. február 21-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 19. 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

Érkezett: 2024 FEBR 15.	Szám: 02/30-3/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné Előzmény:

**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, Röck Szilárd utca 19. szám alatti, 36673/0/A/21 helyrajzi számú, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejaratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 942/2023. (XII. 13.) számú határozatában döntött a bérlemény – üres helyiségként – **Buborék Bazár Bt.** (székhely: 1089 Budapest, Benyovszky M. utca 23. fszt. 1., cégjegyzék szám: 01-06-785737; adószám: 24225568-1-42, képviseli: Nagy Andrea Julianna) részére történő bérbeadásáról határozott időre (2 év), **egyéb befejező építéset, tervező iroda, lakberendezés tevékenység céljára.** A bérleti szerződés 2024. február 12. napján került aláírásra. .

A bérleti díj összege 105.000,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettsége a bérleményre vonatkozóan 22.687,- Ft/hó + ÁFA lesz.

A helyiségre nem volt tiltott a bérbeszámítás lehetősége, így a bérlő a kiértékelés kézhezvétele után elkezdte a helyiség állapotának felülvizsgálatát és az árajánlatok bekérését, majd a bérbeszámítási kérelmét 2024. február 1-én elektronikus úton továbbította.

A bérbeszámítási kérelmet 1.625.000,- Ft + ÁFA összegben nyújtotta be, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodája véleményezett, és a benyújtott kérelem alapján 149.606,- Ft + ÁFA összegben tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

1. <u>Egy db konvektor felszerelés</u>	149.606,- Ft + ÁFA
Összesen	149.606,- Ft + ÁFA

A többi általuk felsorolt munkanem is indokolt, de még csak középtávon sem értéknövelő beruházások, így azokra nem javasolták bérbeszámítási megállapodás megkötését.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Buborék Bazár Bt.-vel a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt összeg - 2 hónap alatt – bérleti díjba történő beszámítást tartalmazó megállapodás megkötéséhez, amennyiben a bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, a galéria statikai vizsgálatát igazoló szakvéleményt bemutatja (vagy addig a

ÉRKEZETT

2024 FEBR 15.

14<sup>15</sup>

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

A bérbeszámítási megállapodás 2 hónapra történő megkötésével 2 hónapig havonta 74.803,- 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 2024. évi költségvetésről szóló 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 ...../2024. (II.21.) számú határozata

### a Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd u. 19. 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, Rökk Szilárd utca 19. szám alatti, 36673/0/A/21 helyrajzi számú, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Buborék Bazar Bt. (székhely: 1089 Budapest, Benyovszky M. u. 23. fszt. 1. ajtó, cégjegyzék szám: 01-06-785737; adószám: 24225568-1-42, képviseli: Nagy Andrea Julianna) bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.**

A bérbeszámítás során a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége 149.606,- Ft + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás 2 hónapra történő megkötésével havonta 74.803,- 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: 2024. február 21., 2.) pont esetében: 2024. március 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, 2024. február 14.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

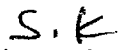
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. LEHOCZY BALÁZS  
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ  
ALJEGYZŐ

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



VAGYONGAZDALKODÁSI IGAZGATÓSÁG

1. sz. melléklet

Helyiséggazdálkodási Iroda  
Nagy Andrea  
irodavezető részére

Ügyintéző: Kires Attila  
Telefon: 210-4928/615  
e-mail: kiresa@jgk.hu  
Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Helyben

**Tisztelt Címzett!**

Hivatkozással a 2024. február 01. napján küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a 36673/0/A/21 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 19. szám alatti 64 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, Buborék Bazar Bt. által benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

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

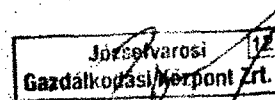
Bérbeadóra tartozó munkák:	netto.anyag + netto.munkadíj
1. egy db hiányzó konvektor felszerelése	149.606,-Ft
Összesen:	149.606,-Ft
ÁFA 27%	40.394,-Ft
<b>Bérbeszámítási javaslat összesen br.:</b>	<b>190.000,-Ft</b>

**Megjegyzések a bérbeszámításhoz:**

A helyiségben lévő galériát korábbi helyiség bérlőnk építette. arról statikai-, kiviteli- és megvalósulási tervek nem állnak rendelkezésünkre. A galéria használhatóságára garanciát Társaságunk nem vállal, az új bérlő azt csak saját felelősségére használhatja. Használatba vétele előtt statikai szakvélemény beszerzése szükséges, melyet köteles a Bérbeadó szervezet részére bemutatni.

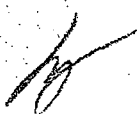
Budapest, 2024. február 02.

Tisztelettel:



Kires Attila

Ingatlanszolgáltatási irodavezető

  
4

## Röck Szilárd u. 19 felújítási munkálatai (költségvetés)

64 nm a helyiség területe.

### **-Bontás**

Szükségtelen holmik elhordása

40.000 Ft Munkadíj

### **-Glettelés, festés**

500.000 Ft (2500 Ft/nm) Munkadíj

90.000 Ft Anyagdíj

**-Linoleum lerakása (tekerceses) 30 nm kb.**

90.000 Ft Munkadíj

125.000 Ft (3399 Ft/nm, azaz 101.970 Ft+ragasztó) Anyagdíj

### **-Csempe festés**

40.000 Ft Munkadíj

20.000 Ft Anyagdíj

**-Villanyszerelés** (meglévő ledes lámpatest leszerelése az utcafronti helyiségből, néhány plusz konnektor és lámpa felszerelések) Kb. 10 db konnektor és 8 db lámpa

250.000 Ft Munkadíj

70.000 Ft Anyagdíj (konnektorok, kapcsolók, kábelek) Lámpák nélkül természetesen

**-Ajtófestés, mázolás, ajtófélfá javítás**

90.000 Ft Munkadíj

55.000 Ft Anyagdíj

**-Gázfűtés beindítása, átellenőrzése, egy hiányzó konvektor felszerelése**

190.000 Ft Munkadíj

**-Galérián a laminált burkolat lerakásának folytatása (6 nm)**

25.000 Ft Munkadíj

40.000 Ft Anyagdíj

**Összesen: 1.625.000 Ft (brutto) Anyag és Munkadíj**

# 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:

## **Buborék Bazár Bt.**

Székhelye: 1089 Budapest, Benyovszky Móric u. 23.  
Cégjegyzék száma: 01-06-785737  
Adószáma: 24225568-1-42  
Képviselő neve: Nagy Andrea Julianna  
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 ... 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, 36673/0/A/21** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 19.** szám alatt található 64 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

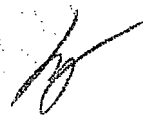
A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót (is) terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó kérelmet csatolt be.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2024 (II.21.) 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 **149.606 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 észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

#### **A szerződés hatálya és időtartama**

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

A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérlő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérlő a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérlő és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérlő tartozik felelősséggel.

#### **Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása**

6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – az 5. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérlő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **2 hónapon keresztül 74.803 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 Bérló, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,
- e.) számla kiállítására nem jogosult Bérló esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f.) számla kiállítására jogosult Bérló esetén a Bérló 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.

Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítási időszak a számla kiállítását követően kezdődik meg.

8. A számviteli és adó jogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérló részére. A Bérló ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérló által a tárgyhiban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérló a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

#### **Szerződésszegés**


9. Amennyiben a Bérló a vállalt munkákat
- a.) nem végzi el a 3. pontban foglalt határidőben,
  - b.) a 3. pontban foglalt határidő letelte előtt nem kéri a határidő módosítását méltányolható indokok alapján
  - c.) nem a szerződésben foglalt tartalommal végzi el
  - d.) nem nyújtja be a 7. pontban foglalt számlát
  - e.) szerződésben foglaltakat megszegi.
10. Amennyiben a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni.

#### **A szerződés megszűnésének, megszüntetésének esetei**

11. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt Bérló vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a Bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a Bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.

Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérló a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.

12. A bérleti jogviszony Bérbeadó általi rendes felmondással történő megszüntetése, vagy a közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a még el nem számolt összeget Bérbeadó jogosult visszatartani, amíg a Bérló a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a Bérló esetleges tartozásait levonni.





13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérló a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
14. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérló a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.

#### **Egyéb feltételek**

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

Budapest, 2024. ....

Budapest, 2024. ....

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

.....  
**Buborék Bazár Bt.  
bérló  
képviselésében  
Nagy Andrea Julianna  
ügyvezető**

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
**Hórich Szilvia**  
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:  
dr. Lehoczky Balázs  
jegyzői jogkörben eljáró  
aljegyző  
nevében és megbízásából:

.....  
dr. Székelyhidi Livia  
Jogi Iroda  
irodavezető

#### **Melléklet:**

1. számú Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2024 (II.21.) számú határozata

