

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

UIG/1-57/2024
7.

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. április 3-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 MAREC 28	Szám: 02/92-8/2024	
Melléklet:	Tervezés: Deak	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

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

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, Práter utca 67. szám alatti, 36118/0/A/35 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 42/2024. (I. 24.) számú határozatában döntött a bérlemény – pályázat útján – a Wischy Tanácsadó Kft. (székhely: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 4-6. 8. em. 56., cégjegyzékszám: 01-09-381062; adószám: 29150410-2-42, képviseli: Wischy Gergely) részére történő bérbeadásáról határozott időre (5 év), iroda, raktár tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2024. február 26. napján került aláírásra.

A bérleti díj összege 50.001,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a bérleményre vonatkozóan 4.928,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiségre nem volt tiltott a bérbeszámítás lehetősége, így a Bérlő a kiértéslés kézhezvétele után elkezdte a helyiség állapotának felülvizsgálatát és az árajánlatok bekérését, majd a bérbeszámítási kérelmét 2024. február 26-án elektronikus úton továbbította.

A Bérlő a bérbeszámítási kérelmet 1.267.000,- Ft + ÁFA összegben nyújtotta be, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) véleményezett, és a benyújtott kérelem alapján a teljes, 1.267.000,- Ft + ÁFA összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

sorszám	munkanem megnevezése	nettó munkadíj	nettó anyagdíj
1.	Penész eltávolítása	16 000 Ft	10 000 Ft
2.	Légáteresztő festés szilikát festékkel, gletteléssel és alapozással	120 000 Ft	80 000 Ft
3.	Aljzat hőszigetelése 5 cm-es EPS lappal	20 000 Ft	45 000 Ft
4.	Hőszigetelés lezárása 18 mm-es OSB lappal	20 000 Ft	120 000 Ft
5.	Vinyl padló lerakása szegéllyel	70 000 Ft	300 000 Ft
6.	WC-mosdó helyiség fali csempeburkolat	40 000 Ft	30 000 Ft
7.	WC ajtó beépítése	25 000 Ft	35 000 Ft

ÉRKEZETT

1

2024 MAREC 28.

[Handwritten signature]

8.	Mosdó és WC cseréje (szerelvényekkel)	35 000 Ft	80 000 Ft
9.	6 literes villanybojler beépítése	20 000 Ft	35 000 Ft
10.	Lejárati lépcső felújítása	50 000 Ft	16 000 Ft
11.	Elektromos hálózat kiépítése falon kívül	65 000 Ft	35 000 Ft
	Összesen	481 000 Ft	786 000 Ft

Az Ingatlanszolgáltatási Irodája véleménye szerint: az ingatlan pincehelyiség, a tervezett munkálatok nélkül csak nehezen hasznosítható, és erősen korlátozott módon. A felújítást követően jól hasznosítható akár irodai helyiségként is. De fűtés és szellőztető berendezés nélkül a vizesedés nem állítható meg.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Wischy Tanácsadó Kft-vel az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összeg – 26 hónap alatt – bérleti díjba történő beszámítását tartalmazó megállapodás megkötéséhez, amennyiben a Bbérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 26 hónapra történő megkötésével 25 hónapig havonta 50.001,- Ft + ÁFA azaz Ötvenezer-egy forint + áfa összegben, míg a 26. hónapban 16.975,- Ft + ÁFA azaz Tizenhatezer-kilencszázhetvenöt forint + áfa összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

II. A heterjesztés 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 megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezet az Önkormányzat Képviselő-testületének a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII.14.) számú rendeletében, a 21105 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.26. 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 Kt. határozat 29. pontja szerint a fizetendő bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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 szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (IV.03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. szám alatti, 36118/0/A/35 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejárattú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a Wischy Tanácsadó Kft. (székhely: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 4-6. 8. em. 56., cégjegyzékszám: 01-09-381062; adószám: 29150410-2-42, képviseli: Wischy Gergely) bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.**
A bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége 1.267.000,- Ft + ÁFA azaz egymillió-kettőszázhatvanhétezer forint + áfa erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. A bérbeszámítási megállapodás 26 hónapra történő megkötésével 25 hónapig havonta 50.001,- Ft + ÁFA azaz Ötvenezer-egy forint + áfa a 26. hónapban 16.975,- Ft + ÁFA azaz Tizenhátezer-kilencszázhatvenöt forint + áfa összegben számolható el a felújítási költség.
- felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlő 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: 2024. április 3.; 2.) pont esetében: 2024. május 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. március 27.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



l. a. melléklet



V. kerületi Önkormányzat Gazdálkodási Központ

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

Ügyintéző: Antalóczy Zoltán
Telefón: 210-4928/615
e-mail: antaloczyz@jgk.hu
Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2024. február 26-án küldött elektronikus levelükre tájékoztatom, hogy a Budapest, Práter u. 67. 35. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, Wischy Gergely a Wischy Tanácsadó kft. tulajdonosa mint leendő Bérelő által benyújtott költségtérítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

A felsorol munkálatok bérbeszámításra javasolhatók, azokra a használhatóság szempontjából szükség van.

Ha a bérleti díj várható nagysága nem ad fedezetet a munkák bérbeszámítására, akkor javaslatunk az, hogy a Bérelő a felújítás költségeit vállalja magára azzal, hogy kedvezményes bérleti díjon bérelheti a helyiséget.

Amennyiben bérbeszámításra kerülne a sor, akkor az alábbi javaslatunk, a munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valósnak elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

	A munka megnevezése	Munkadíj	Anyag
1.	Penész eltávolítása	16 000 Ft	10 000 Ft
2.	Légáteresztő festés szilikát festékekkel, gletteléssel és alapozással	120 000 Ft	80 000 Ft
3.	Aljzat hőszigetése 5 cm-es EPS lappal	20 000 Ft	45 000 Ft
4.	Hőszigetelés lezárása 18 mm-es OSB lappal	20 000 Ft	120 000 Ft
5.	Vinyl padló lerakása szegéllyel	70 000 Ft	300 000 Ft
6.	WC-mosdó helyiség fali csempeburkolat	40 000 Ft	30 000 Ft
7.	WC ajtó beépítése	25 000 Ft	35 000 Ft
8.	Mosdó és WC cseréje (szerelvényekkel)	35 000 Ft	80 000 Ft
9.	6 literes villanybojler beépítése	20 000 Ft	35 000 Ft
10.	Lejárati lépcső felújítása	50 000 Ft	16 000 Ft
11.	Elektromos hálózat kiépítése falon kívül	65 000 Ft	35 000 Ft
	Összesen	481 000 Ft	786 000 Ft

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság
1051 Budapest, Örkény u. 28. • Telefon: 06 1 312 098 • E-mail: igazgatal@jgk.hu

JÓZSEFVÁROS
• JÓZSEFVÁROS •

Antalóczy Zoltán



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

A bérberuházásnál figyelembe vehető nettó összeg: 1.267.000-Ft

bruttó összeg ÁFA-val: 1.609.090-Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

A ingatlan pincehelyiség, a tervezett munkálatok nélkül csak nehezen hasznosítható, és erősen korlátozott módon.

A felújítást követően jól hasznosítható akár irodai helyiségként is. De fűtés és szellőztető berendezés nélkül a vizesedés nem állítható meg.

Budapest, 2024. február 28.

Tisztelettel:

Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

-E/269-8/2024.



Bérbeadás (Nagy Andrea)

Feladó: Gergely Wischy
Küldve: hétfő 2024. február 26 20:08
Címzett: berbeadas@jgk.hu
Tárgy: Práter utca 67 bérbeszámítás

• 12. továbbítás 02.26

Tisztelt Ingatlanszolgáltatói Irodal

A Práter utca 67 szám alatt a 36118/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanban az alábbi munkálatok elvégzését tervezem:

	A munka megnevezése	Munkadíj	Anyag	Megjegyzés
1.	Penész eltávolítása	16 000 Ft	10 000 Ft	
2.	Légáteresztő festés szilikát festékekkel, gletteléssel és alapozással	120 000 Ft	80 000 Ft	
3.	Ajzat hőszigetése 5 cm-es EPS lappal	20 000 Ft	45 000 Ft	28,0 m ²
4.	Hőszigetelés lezárása 18 mm-es OSB lappal	20 000 Ft	120 000 Ft	
5.	Vinyl padló lerakása szegéllyel	70 000 Ft	300 000 Ft	28,0 m ²
6.	WC-mosdó helyiség fal csempeburkolat	40 000 Ft	30 000 Ft	4,50 m ²
7.	WC ajtó beépítése	25 000 Ft	35 000 Ft	
8.	Mosdó és WC cseréje (szerelvényekkel)	35 000 Ft	80 000 Ft	
9.	6 literes villanybojler beépítése	20 000 Ft	35 000 Ft	
10.	Lejárati lépcső felújítása	50 000 Ft	16 000 Ft	
11.	Elektromos hálózat kiépítése falon kívül	65 000 Ft	35 000 Ft	
	Összesen	481 000 Ft	786 000 Ft	

A táblázatban felsorolt összegek nettó összegek.

Szeretném kérni a munkálatok költségének beszámítását a bérleti díjba.

A fentiekén túl még a későbbiekben tervezem a bejárati ajtó és az ablak cseréjét, viszont ezen munkálatok elvégzését a fentiek mellett nem tudnám 180 napon belül vállalni, ezért ezekre egy későbbi bérbeszámítási kérelmet tervezek beadni.

Wischy Gergely

Wischy Tanácsadó Kft.



ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (Ingatlan címe):	Práter u. 67 Pl. MU/1
Helyrajzi szám:	36118/A/35
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2024.02.01
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	28.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	műhely
Eihelyezkedés:	UCP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
műhely	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleményt az utca felől egy vas harmonika ajtó majd 3 db. levezető betonlépcsőt követően egy újabb vas ajtó nyitja. Mind a kettő megfelelő állapotú. Azután egy fa szerkezetű lépcső vezet a bérleménybe, amely stabil. A helyiségek padlója betonozott, amely jó állapotban van. A falak részben vakoltak részben pedig meszelték vagy festettek a téglák. Kisebb korábbi vizesedés nyoma látható a bejárattal szemköztli falon. A mennyezet száraz, ázásnak vagy vakolathiánynak nyoma nincs. A villanyóra a kapualjban található. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben, fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db. wc, 1 db mosdó csapteleppel, 1 db elektromos vízmelegítő.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:

Nem

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:

Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:




FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901952804	3680	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	160141255	6	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9901952804) kapcsolatos megjegyzések: Kapualjban található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

A fenti Jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

A bérló / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komiós Krisztlán Sándor



Szokola Krisztlán



Lakos Gabriella

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:

Wischy Tanácsadó Kft.

Székhelye: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 4-6. 8. em. 56.
 Cégjegyzékszám: 01-09-381062
 Adószáma: 29150410-2-42
 Képviselő neve: Wischv Gerzely
 Képviselő születési ideje:
 Képviselő anyja neve:

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 2024. február 26. napján határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező 36118/0/A/35 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. szám alatt található 28 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszintű 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 (IV.03.) 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 1.267.000,- 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.

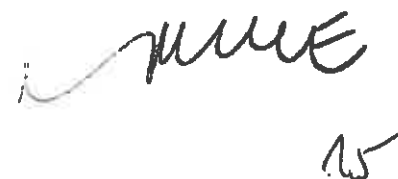
A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott 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 25 hónapig havonta 50.001,- Ft, a 26. hónapban 16.975,- 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 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 továbbszámolja 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 tárgy hónapban 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 Bérlő 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**

.....
**Wischy Tanácsadó Kft.
bérlő
képviselésében
Wischy Gergely
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 (IV.03.) számú határozata

