

VI/1-59/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. május 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Delej utca 51. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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: Állapotfelvevési jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Költségvetés, bérbeszámítási javaslat
3. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 MÁJ 02.	Szám:	02/149-4/2024
Melléklet:		Ügyintéző:	Deleu
		Előzmény:	

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, Delej utca 51. szám alatti, 38601/2/C/44 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 93 m² nagyságú udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben (3 lépcsőházban) összesen 758 db albetét található, melyből 21 db önkormányzati tulajdonú – 17 db lakás és 4 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2009. augusztus 6. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat (vízorás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.497,- Ft/hó.

A helyiség állapotára elmondható, hogy vizes, vakolatmállásos. Vízvételi lehetőség van. A villamos hálózat kiépített, de nincs elektromos áram a helyiségben. Jól zárható a bejáratú ajtó. Egy kulcs maradt a karbantartóknál, hogy esetleges csőrepedés, vagy más probléma esetén intézkedni tudjanak, ami azért is fontos, mert a helyiségben található a szennyvízcső is. Az alábbi kérelmező erről az információról tudomással bír és hozzájárul.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1.500,-	UDP	0,6	93	Nagy	0,9	2	Felújítandó	0,7	27.900,-

Farkas Richárd egyéni vállalkozó (székhely: 1119 Budapest, Solt utca 33.; nyilvántartási szám: 54791761, adószám: 56163777-1-43) 2024. március 20. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre raktározás** (szerszámok, építőipari eszközök) **tevékenység céljára**. A kérelmező határozatlan időre szeretné a helyiséget bérelni, **bérleti díj ajánlata 27.900,- Ft/hó + ÁFA**.

ÉRKEZETT

2024 MÁJ 02.

15/10

[Handwritten signature]

1

A Farkas Richárd egyéni vállalkozó bérbeszámítási kérelmet is terjesztett elő nettó 2.986.500,- Ft összegben, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) véleményezett, és a benyújtott kérelem alapján nettó **1.801.000,- Ft** összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására, az alábbi részletezés szerint:

sorszám	munkanem megnevezése	nettó munkadíj + anyag
1.	Villanyszerelés (mérőhely kialakítás)	614.000 Ft
2.	Villanyszerelés (fényforrás, szerelvények)	787.000 Ft
3.	Falak vakolat eltávolítása, elszállítása, fugák javítása, festés, fertőtlenítés	400.000 Ft
	Összesen	1.801.000 Ft

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda véleménye szerint az ingatlan pincehelyiség, a tervezett munkálatok nélkül csak nehezen hasznosítható, és erősen korlátozott módon. A felújítást követően jól hasznosítható raktárként, de fűtés és szellőztető berendezés nélkül a vizesedés nem állítható meg.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Delej utca 51. szám alatti, 38601/2/C/44 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 93 m² nagyságú udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Farkas Richárd egyéni vállalkozó részére – raktározás tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, az általa ajánlott 27.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatában foglaltak szerint a fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a munkálatok költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre. Amennyiben a számított bérleti díjon bérbeadásra kerül a helyiség, úgy a maximális beszámítható összeg 1.339.200,- Ft + ÁFA.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá** a bérbeadással egyidejűleg az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből a maximálisan beszámítható összeg 48 hónap alatti bérleti díjba történő beszámítását tartalmazó megállapodás megkötéséhez és érvényesítéséhez amennyiben a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével havonta 27.900,- Ft + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz és a 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.) 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 3.1.3.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról, 3.1.3.26. alpontja alapján 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, valamint a 3.1.15.1. alpontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Képviselő-testületnek az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata (a továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

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.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (V.08.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Delej utca 51. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Delej utca 51. szám alatti, 38601/2/C/44 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 93 m² nagyságú udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az **Farkas Richárd egyéni vállalkozó** (székhely: 1119 Budapest, Solt utca 33.; nyilvántartási szám: 54791761, adószám: 56163777-1-43) részére **raktározás tevékenység céljára – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – az általa ajánlott 27.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**



2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Delej utca 51. szám alatti, 38601/2/C/44 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 93 m² nagyságú udvari bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Farkas Richárd egyéni vállalkozó** (székhely: 1119 Budapest, Solt utca 33.; nyilvántartási szám: 54791761, adószám: 56163777-1-43) bérlővel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.

A bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége 1.339.200,- Ft + ÁFA, azaz egymillió-háromszázharminckilencezer-kettőszáz forint + ÁFA erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére. Bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével, havonta 27.900,- Ft + ÁFA, azaz huszonhétezer-kilencszáz forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

3. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.**
4. **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) 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.-2.) pontok esetében: 2024. május 8., 3.-4.) pontok esetében: 2024. június 30.

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. május 2.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

4

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Delej u. 51 Pi. II.
Helyrajzi szám:	38601/2/C/44
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2024.03.08
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	93.00
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:	Nincsenek
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UDP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	4		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség állapotára elmondható, hogy vizes, vakolatmállásos. Vízvételi lehetőség van. A villamos hálózat kiépített, de nincs elektromos áram a helyiségben. Jól zárható a bejárati ajtó. Egy kulcs maradt a karbantartóknál, hogy esetleges csőrepedés, vagy más probléma esetén intézkedni tudjanak, ami azért is fontos, mert a helyiségben található a szennyvízcső is.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	elhanyagolt
Rendszeres takarítás történik:	Nem
A szemét eltávolítása megtörténik:	Nem
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Nem
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 kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:46



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:46



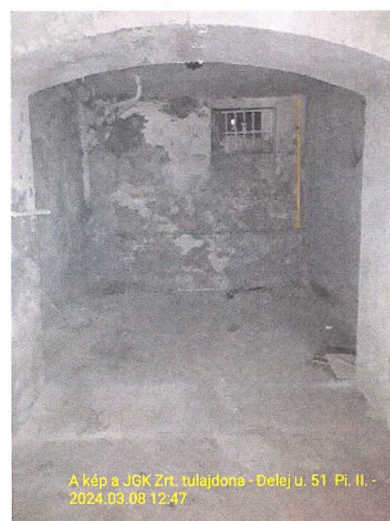
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:46



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:47



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:47



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:47



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:47



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:49



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51. Pt. II. -
2024.03.08 12:50



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:50



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:50



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:51



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:51



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:51



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:51



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:52



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:52



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Delej u. 51 Pi. II. - 2024.03.08 12:53

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	074701	0	 A photograph of a water meter with a blue cover. The meter face shows a reading of 0000 m³. The meter is mounted on a wall. At the bottom of the photo, there is a small text overlay: "A kép a JGY-24 tulajdona - Délej u. 51. Pt. II. - 2024.03.08 12:49".
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Nincs
Értesítési címe:	Nincs
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	Nincs

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



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Merena Attila



Dóka László



• VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG •

2. sz. melléklet

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

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

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2024. március 25-én küldött elektronikus levelükre tájékoztatom, hogy a **Budapest, Delej u. 51. pince (38601/2/C/44 alb)** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, **Farkas Ribárd** 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 valószínűk elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

	A munka megnevezése	Munkadíj + Anyag
1.	Villanszerelés: Mérőhely kialakítás nettó Ft	614000-Ft
2.	Villanszerelés: fényforrás, szerelvények Megjegyzés: a kért összeg 50%-a a reális kivitelezői díj	787000-Ft
3.	falak vakolatának eltávolítása, elszállítása, fugák javítása, és festés, fertőtlenítés	400000-Ft
	Összesen nettó:	1.801.000-Ft

A bérberuházásnál figyelembe vehető nettó összeg: **1.801.000-Ft**

bruttó összeg ÁFA-val: **2.287.270-Ft**

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

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

A felújítást követően jól hasznosítható raktárként. De fűtés és szellőztető berendezés nélkül a vízesedés nem állítható meg.

Budapest, 2024. március 28.

Tisztelettel:


Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Farkas Richárd

1119 Budapest Solt utca 33.
56163777-1-43

Innonest
software

Árajánlat

KAR #2024-1

Keltezés: 2024-03-25

Érvényes: 2024-12-31

Tárgy

1089 Budapest, Delej utca 51.
38601/2/C/44 hrsz.-ú pince
helyiség korszerűsítése

Ügyfél

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ
Zrt.

Őr utca 8.
1084 Budapest
25292499-2-42

Megnevezés	Mennyiség	Egységár	ÁFA	Nettó össz.
1. Villanszerelés: mérőhely kialakítása Jelenleg nem rendelkezik elektromos áram közművesítéssel az ingatlan. Funkciójától függetlenül elengedhetetlen, hogy az áramforrás kiépítés megtörténjen a helyiség jövőbeni használatához. A tétel árajánlata tartalmazza a mérőszekrény, mérőhely kialakítását, a be-táp vezeték kiépítését, a mérőóra anyagát és annak elhelyezésének munkadíját, valamint a kötelező, megfelelő engedélyeztetéseket.	1 db	614 500	AAM	614 500
2. Villanszerelés: fényforrás, dug aljak kiépítése Természetesen a mérőóra nem elengedő, a további kiépítés is szükséges. A tétel árajánlata tartalmaz minden anyagköltséget, valamint a következő szerelések munkadíját: - kismegszakító tábla - lépcsőházban 2 db fényforrás - következő két darab kisebb helyiségben összesen 3 db fényforrás, 1 db konnektor - kettő darab nagy helyiségben összesen 4 db fényforrás, 6 db konnektor	1 db	1 574 000	AAM	1 574 000
3. Vakolat bontási munkálatok Sajnos a sok év alatt többször érte beázás, felázás, erős vizesedés a pincét. A falak szinte teljes felületén dohos, vizes, penészes vakolat található. Ezt el kell távolítani, majd fertőtleníteni a tégláig levert falakat. A tétel árajánlata tartalmazza - vakolat leverés - annak bezsákolása - siett elszállítása - összes ezzel járó anyagköltséget	1 db	348 000	AAM	348 000
4. Festés, meszelés A fertőtlenített téglafalak festésének legolcsóbb megoldása, ha nincs rá vakolva, glettelve majd csiszolva és festve, hanem az ennek megfelelő és tartós megoldása van alkalmazva, a meszelés. Gyors, olcsó, tartós, hatékony. Raktárként funkcionáló helyiségnek tökéletesen megfelel ez a fal felújítási módszer. A tétel árajánlata tartalmazza a munkadíjat és az anyagárat.	1 db	450 000	AAM	450 000

Nettó összesen: 2 986 500 HUF

ÁFA összesen: 0 HUF

Bruttó összesen: 2 986 500 HUF

Fontos!

A helyiség tartós használatához az 1. és 2. tétel kivitelezése nélkülözhetetlen.
A tiszta, komfortos használathoz viszont szükséges a 3. és 4. tétel kivitelezése is.



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, Őr 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 (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

Farkas Richárd egyéni vállalkozó

Székhelye: 1119 Budapest, Solt utca 33.
Nyilvántartási szám: 54791761
Adószáma: 56163777-1-43
Születési ideje:
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. napján határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **38601/2/C/44** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Delej utca 51.** szám alatti, **38601/2/C/44** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 93 m² nagyságú udvari bejáratú, pinceszinti 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 (V.08.)** 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 **1.339.200,- Ft + ÁFA azaz Egymillió-háromszázharminckilencezer-kettőszáz forint + 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, NÉBIH, 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 48 hónapig havonta 27.900,- Ft azaz Huszonhétezerkilencszáz forint nettó összegű bérleti díj erejéig 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
- 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 Bérló estén 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 tárgyhóban 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 megállapodás 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.

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

.....
**Farkas Richárd egyéni vállalkozó
bérlő**

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:
dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző nevében és megbízásából:

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. számú melléklet: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
.../2024 (V.08) számú határozata

