

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 814/2023. (XI.22.) számú határozatának kijavítására

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: Dokumentáció
2. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás módosítás

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2024 MÁJ 02.	Szám: 02/149-7/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Deak László	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, Somogyi Béla u. 14.** szám alatti **36425/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

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 HVT III területre esik, sem a Rév8 Zrt-nek, sem az Önkormányzatnak nincs olyan szerződéses kötelezettsége, amely a helyiség bérbeadását akadályozná.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 39 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, 3 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (továbbiakban: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság) a 814/2023. (XI. 22.) számon az alábbi döntést hozta:

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14.** szám alatti **36425/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon **23 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Suki Viktória egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 31. B. épület 4. emelet 1.; nyilvántartási szám: 58375242; adószám: 46240765-1-42) részére **állatkozmetikai** tevékenység céljára **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, valamint **438.000,- Ft + ÁFA összegben a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése érdekében beszámítási megállapodás** megkötéséhez.

A bérbeszámítási megállapodás 10 hónapra történő megkötésével 10 hónapig havonta 43.800,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.”

A bérleti szerződés 2023. december 22. napján megkötésre került, kötelezettségvállaló nyilatkozat egyidejű aláírásával. Az Önkormányzatnak 5.265,- Ft/hó közös költség kiadása keletkezik, amely összeg a bérlőre áttérhelésre kerül.

A bizottsági döntés alapján 2024. február 9. napján a bérbeszámítási megállapodás aláírására is sor került.

JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a beadott árajánlat alapján az alábbi, bérbeadóra tartozó munkák elszámolására bruttó 600.000,- Ft összegbe tett javaslatot.

ERKEZETT

2024 MÁJ 02

15/10

[Handwritten signature]

Bérbeadóra tartozó munkák

Bejárati ajtó és ablak cseréje, javítása
ÁFA

Összesen:

Anyag + munkadíj

438.000,- Ft

162.000,- Ft

600.000,- Ft

Az előterjesztésben tévesen a bruttó 600.000,- Ft helytelenül került 438.000,- Ft + ÁFA összegre bontásra, ennek megfelelően a határozati javaslat is rossz összeggel készült, a helyes nettó és ÁFA bontás **472.441,- Ft + ÁFA** lett volna.

A fent leírtakra figyelemmel szükséges, hogy a Tisztelt Bizottság döntést hozzon az eredeti határozat módosításáról, oly módon, hogy a bérlővel 2024. február 9. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás módosítását követően – a jelenleg hatályos bérbeszámítási megállapodásban foglalt 438.000,- Ft + ÁFA összeg helyett – 472.441,- Ft + ÁFA összeg erejéig legyen lehetőség a bérbeadót terhelő költségek bérleti díjba történő beszámítására a munkálatok elvégzését és igazolását követően 10 hónap alatt - 9 hónapig 47.244,- Ft, a 10. hónapban pedig 47.245,- Ft + ÁFA összegben.

II. A betérjesztés indoka

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 814/2023. (XI. 22.) számú határozatának módosítása szükséges, a határozatban foglalt bérbeszámítási összeg elírása okán.

Tekintettel arra, hogy a bérlő a bérbeszámítási megállapodásban vállalt felújítási munkálatokkal már elkészült, ezért a Tisztelt Bizottság mielőbbi döntése alapján kerülhet sor a munkálatok bérbeadó általi teljesítés igazolására.

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

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 (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 eltérésről 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:

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (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/2024. (V. 08.) számú határozata

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 814/2023. (XI.22.) számú határozatának kijavítására

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

1. **módosítja** 814/2023. (XI.22.) számú határozatának 1. pontját az alábbiak szerint:

„hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14. szám alatti 36425/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője, Suki Viktória egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, Józsefkt. 31. B. épület 4. emelet 1.; nyilvántartási szám: 58375242; adószám: 46240765-1-42) részére állatkozmetikai tevékenység céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, valamint 472.441,- Ft + ÁFA összegben a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése érdekében beszámítási megállapodás megkötéséhez.

A bérbeszámítási megállapodás 10 hónapra történő megkötésével a munkálatok elvégzését és igazolását követően 10 hónap alatt, 9 hónapig 47.244,- Ft, a 10. hónapban pedig 47.245,- Ft + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.”

2. A határozat 1. pontjának megfelelően **hozzájárul** a 2024. február 9. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás történő módosításához oly módon, hogy a bérbeadóra tartozó és a bérleti díjba beszámítható felújítási munkák összes költsége 472.441,- Ft + ÁFA összeg, amely – a bérbeszámítási megállapodás módosításának felek általi aláírása esetén a munkálatok elvégzését és igazolását követően 10 hónap alatt, 9 hónapig 47.244,- Ft, a 10. hónapban pedig 47.245,- Ft + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t (a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás módosítására. 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. pont esetében: 2024. május 8., 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: a honlapon.

Budapest, 2024. május 2.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

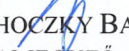
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

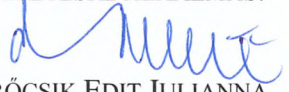
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

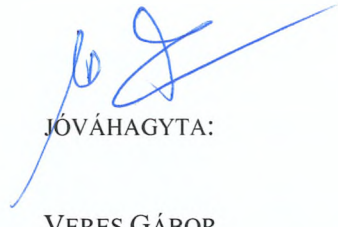
ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

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



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 (továbbiakban: Bérbeadó, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

Suki Viktória egyéni vállalkozó

Székhelye: 1085 Budapest, József krt. 31. B. épület 4. emelet 1.
Nyilvántartási száma: 58375242
Adószáma: 46240765-1-42
Anyja neve:
Születési helye és ideje:

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 2023. december 22. napján **határozatlan** időre szóló bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **36425/0/A/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület Somogyi Béla u. 14.** szám alatt található, **23 m²** alapterületű, üres utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót (is) terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó 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 **814/2023 (XI.22)** 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 értéke **438.000,- 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 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. 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 Bérlőnek 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 Bérló jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérló 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 Bérló 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 Bérló a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérló 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 Bérló által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába 10 hónapon keresztül 43.800,-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 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 Bérló 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 Bérló 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 VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz.

- f.) számla kiállítására jogosult Bérlő estén 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 tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződésszegés

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
 - 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. 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 Bérő 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 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 FEBR 09

Budapest, 2024 FEBR 09

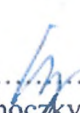




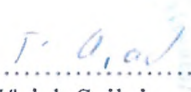
a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

Suki Viktória
egyéni vállalkozó

Jogi szempontból ellenőriztem: Budapest, 2024 JAN 17



Dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző

Fedezet: 2024.05.17-ig Budapesten
Pénzügyileg ellenjegyzem:


Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 814/2023 (XI.22) számú határozata


7

Napirend 1.3. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 14. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

**814/2023. (XI. 22.) számú határozata
(9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(tematikai blokkos szavazás)**

a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 14. szám alatti 36425/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Suki Viktória egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József krt. 31. B. épület 4. emelet 1.; nyilvántartási szám: 58375242; adószám: 46240765-1-42) részére állatkozmetikai tevékenység céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, valamint 438.000,- Ft + ÁFA összegben a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése érdekében beszámítási megállapodás megkötéséhez.

A bérbeszámítási megállapodás 10 hónapra történő megkötésével 10 hónapig havonta 43.800,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy 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 a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

3. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. november 22., 2.-3. pontok esetében: 2024. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



Vezető Irodavezető: Nagy Andrea

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

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

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2023. szeptember 08-án küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest, Somogyi Béla utca 14. (hrsz.: 36425/0/A/2). szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkálataira, valamint nyílászáró cseréjére, és festés, vakolásra a Suki Viktória ev. által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

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

Bérbeadóra tartozó munkák:	anyag + munkadíj
1. Bejárati ajtó, és ablak cseréje, javítása	600.000-Ft
Összesen:	600.000-Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen br.:	600.000-Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

A galéria nem igényel felújítást, csak takarítást és festést. A földszinti falakat borító gipszkarton eltávolítása nem indokolt. A bejárati ajtó fémszerkezetű, melynek a javítása is és cseréje is elképzelhető igény szerint. Költsége a javításnak, és cserének is hasonló. Az ablak szintén fém szerkezetű, felfelé nyíló mechanikával, mely nagy javításra szorul. A külső nyílászárók cseréje esetén, valamint a színük megváltoztatásakor Településképi egyeztetési eljárást kell lefolytatni.

Budapest, 2023. szeptember 15.

Tisztelettel:

Józsefvárosi
Gazdasági Központ Zrt.

Kires Attila

Ingatlan-szolgáltatási irodavezető

[Handwritten signature] 12

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):	Somogyi B. u. 14 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	36425/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.07.12
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	23.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz, elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Galériázott üzlettér	1		
Mosdó	1		
WC	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény általános műszaki állapottal rendelkezik. A padlózat járólap, helyenként repedezett, de ettől eltekintve állapota megfelelő. Az üzlettér nagyjából 1,6 m magasságig tapétázott, a vizesblokkok és a konyha rész csempézettek, a csempék jó állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok fém szerkezetűek, az ajtó nagyon szorul, ezért cseréje javasolt. A belső nyílászárók fából vannak, azok állapota megfelelő. A helyiség teljes egészében galériázott. Ázás, vizesedés, penész sehol sem látható, a falak jó állapotúak, de rendkívül koszosak, így tisztasági festés minden helyiségben szükséges. A bérlemény fűtését 1 db falra rögzített gázüzemű hőszugárzó és 1 db olajradiátor biztosítja. Áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 4 db kézmosó csapteleppel, 1 db FÉG gázüzemű hőszugárzó, 1 db kéttálcás mosogató csapteleppel, 1 db piszoár, 1 db komplett WC, 1 db olajradiátor



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'M. K. E.', with the number '11' written below it.

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

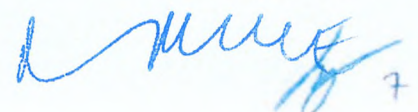
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

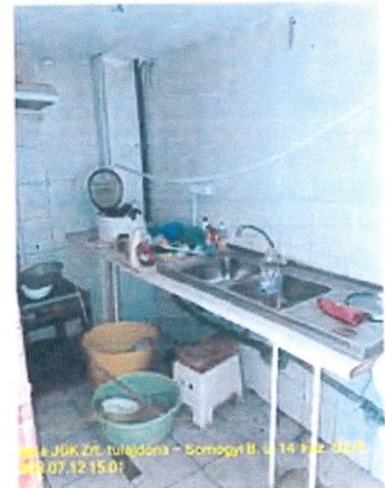
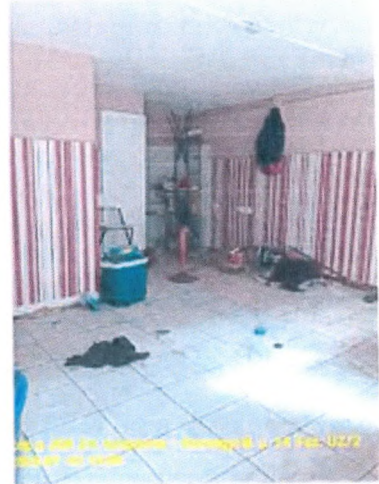
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A helyiségben kb. 3-4 m3 lom és ételmaradék található.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14. Fsz. ÚZ/2 - 2023.07.12 15:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14. Fsz. ÚZ/2 - 2023.07.12 15:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14. Fsz. ÚZ/2 - 2023.07.12 15:03



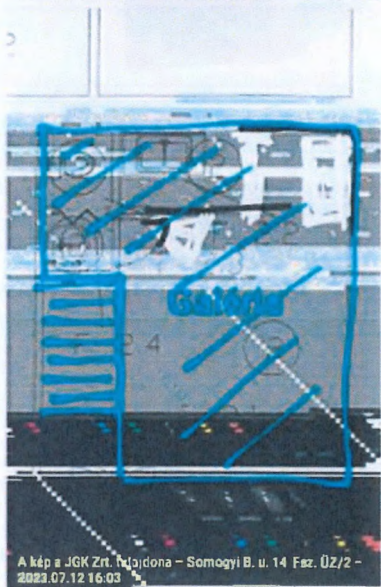
A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14. Fsz. ÚZ/2 - 2023.07.12 15:02



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14. Fsz. ÚZ/2 - 2023.07.12 15:03






A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14. Fsz. ÚZ/2 - 2023.07.12 15:04



A kép a JGK Zrt. tulajdona – Somogyi B. u. 14. Fsz. ÚZ/2 - 2023.07.12 16:03

[Handwritten signature]

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9973813763	16459	Nincs kép
VILLANYÓRA	9901960459	43	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	300199	1155	Nincs kép
GÁZÓRA	1100799059	50	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	922643/00	154	Nincs kép
VÍZÓRA	859164	26	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A gázórával (1100799059) kapcsolatos megjegyzések: Piros plombás

[Handwritten signature]
15

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérleményt záró lakatot, de az ajtó nagyon szorul.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Nincs

Telefonszáma:

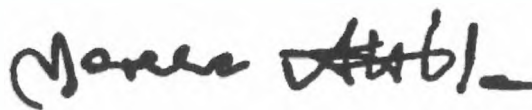
A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Tancsics Réka



Merena Attila



11
16

Bérbeszámítási megállapodás 1. számú módosítása

amely egyrészről

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, cégjegyzékszám: 01-10-048457, bankszámla száma: 11784009-22229669, képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

Suki Viktória egyéni vállalkozó

Székhelye: 1085 Budapest, József krt. 31. B. épület 4. emelet 1.
Nyilvántartási száma: 58375242
Adószáma: 46240765-1-42
Anyja neve:
Születési helye és ideje:

mint bérlő (továbbiakban: Bérlő; Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt: Felek) között jött létre alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy közöttük 2024. február 9. napján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **36425/0/A/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület Somogyi Béla u. 14.** szám alatt található, **23 m²** alapterületű, üres utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában bérbeszámítási megállapodás jött létre.
2. Felek az 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 2. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2024. (V.08.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő munkák tulajdonosra eső értéke 472.441,- 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 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 kötelessége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

3. A Felek az 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 6. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2024. (V.08.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:



A 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 a Bérbeadó által kiállított utalványrendelet kiállítását követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába 10 hónapon keresztül összesen nettó 472.441,- Ft bérleti díj összeg 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 felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.

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

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

Budapest,

Budapest,

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

.....
Suki Viktória
bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:


.....
Hórich Szilvia
 gazdasági vezető

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

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

Mellékletek:

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


 18