

016/1-115/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

8
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 31-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 43. szám alatti helyiség bérbeszámítási megállapodás módosításával kapcsolatos döntésének meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JÚL 25.	Szám: 02/226-9/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérbeszámítási javaslat, Költségvetés
2. számú melléklet: Hatályos bérbeszámítási megállapodás mellékletekkel
3. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv
4. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás módosítás 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 Baross u. 43.** szám alatti 36776/0/A/1 helyrajzi számú, 139 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 69 db albetét található, amelyből 2 db lakás és 1 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helység bérlője a **LUDWIG & MENTESI Kft.** (székhely: 2084 Pilisszentiván, Erzsébet Ipari park 4., cégjegyzékszám: 13-09-069176; adószám: 10979563-2-13, képviseli: Zsikla Gábor ügyvezető) a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 933/2023. (XII. 13.) számú határozata alapján.

A bérlő a helyiség bérbevételére vonatkozó lehetőséget pályázat útján nyerte el, 5 év határozott időtartamra. A bérleti szerződés aláírására 2024. február 29. napján került sor. A bérleményt **kenyér, friss pékárú gyártása** (Jókenyér pékség) tevékenység céljára vette bérbe. Jelenlegi havi bérleti díj előírása 200.000,- Ft/hó + ÁFA. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 47.656,- Ft/hó, amely összeget a bérlő a bérleti díjjal azonos módon és időben fizet meg az Önkormányzat részére.

A pályázat során a helyiségre vonatkozóan nem volt tiltott a bérbeszámítás lehetősége, így a Bérlő a birtokbavétel után elkezdte a helyiség állapotának felülvizsgálatát és az árajánlatok bekérését, majd 2024. április 16. napján elektronikus úton továbbította a bérbeszámítási kérelmét.

A Bérlő a továbbított árajánlatok alapján kalkulált 20.533.782,- Ft összegből 9.600.000,- Ft + ÁFA összegre nyújtotta be bérbeszámítási kérelmét, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) véleményezett, és a benyújtott kérelem alapján **3.143.120,- Ft + ÁFA** összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására (kizárólag a víz és lefolyó vezetékek cseréjére).

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda véleménye szerint: a tárgyi helyiség rendelkezik használható villanyhálózattal, a jelzett gigantikus teljesítményre történő átépítés kizárólag a bérlő tevékenységéhez szükséges, vagyis az ő érdekét szolgálja. A felújítási tervre vonatkozóan észrevételt nem tettek, azt elfogadhatónak találták, kizárólag a településképi eljárás lefolytatásának szükségességét jelezték az utcai megjelenés vonatkozásában.

ÉRKEZETT

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a **356/2024. (V. 15.)** számú határozatában úgy döntött, hogy **hozzájárul** a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez, és a **LUDWIG & MENTESI Kft.** bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a fenti összegre (a víz és lefolyó vezetékek cseréjére) vonatkozóan. A bérbeszámítási megállapodás 2024. június 28-án került a felek által aláírásra.

A Bérlő a felújítás és a működés tervezése alapján 2024. június 18. napján elektronikus úton bővített bérbeszámítási kérelmet továbbított, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) véleményezett, és a korábban jóváhagyott munkanemen túlmenően további **3.144.000,- Ft + ÁFA** összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására.

sorszám	munkanem megnevezése	nettó anyag + munkadíj
1.	hűtő-fűtő klímaberendezések kiépítése	3.144.000,- Ft
	Összesen (ÁFA-val)	3.992.880,- Ft

A bérbeszámítási megállapodás 3.143.120,- Ft + ÁFA (víz és lefolyó vezetékek cseréje) összege mellett további 3.144.000,- Ft + ÁFA összeggel (hűtő-fűtő klímaberendezés kiépítése) mindösszesen 6.287.120,- Ft + ÁFA összegre módosul az elszámolható költségek mértéke, így havonta 130.971,- Ft + ÁFA helyett, 179.632,- Ft + ÁFA összeg kerülhet beszámításra, 35 hónapon keresztül.

Tekintve, hogy a korábbi engedély alapján a bérbeszámítási megállapodás aláírására már sor került, – ugyanakkor a munkálatok elvégzése és a beszámítás még nem történt meg – így javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérbeszámítási megállapodás módosításához és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összeg bérleti díjba történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás módosítását követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás módosításával 35 hónapig havonta 179.632,- Ft + ÁFA azaz százhetvenkilencezer-hatszázharminckettő forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötése tulajdonosi döntést igényel, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalának határidejére vonatkozó jogszabályi előírás nincs, de a felújítási munkálatok mielőbbi megkezdése a kérelem előterjesztésre alkalmassá válását követő legrövidebb időn belül indokolt.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a Képviselő-testületnek a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati 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 3.1.15.1. alpontjában (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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.

Fentiek alapján 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. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 43. szám alatti helyiség bérbeszámítási megállapodás módosításával kapcsolatos döntésének meghozataláról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 43. szám alatti, 36776/0/A/1 helyrajzi számú, 139 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és a LUDWIG & MENTESI Kft. (székhely: 2084 Pilisszentiván, Erzsébet Ipari park 4., cégjegyzékszám: 13-09-069176; adószám: 10979563-2-13, képviseli: Zsikla Gábor ügyvezető) bérlővel a 2024. június 28. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás módosításához.**

A bérbeszámítási megállapodás módosításával a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége 3.143.120,- Ft + ÁFA összegről mindösszesen 6.287.120,- Ft + ÁFA azaz hatmillió-kettőszáznyolcvanhétezer-egyszázhusz forint + ÁFA összegre módosul, így ezen összeg erejéig kerülhetnek elszámolásra a Bérlő által elvégzésre kerülő munkálatok a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére.

A bérbeszámítási megállapodás 35 hónapra történő módosításával havonta 179.632,- Ft + ÁFA azaz százhetvenkilencezer-hatszázharminckettő forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás módosítására. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérelő a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. július 31., 2. pont esetében: 2024. augusztus 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. július 24.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

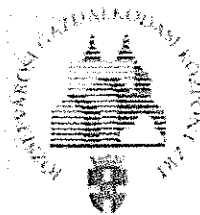
DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

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



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

1. b. melléklet

Üint: Plech Ágnes
Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !

A Budapest VIII. ker. Baross u. 43. 1. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetéseket átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a klíma berendezések kiépítéséhez Településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

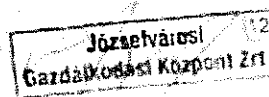
A költségvetésben szereplő aljzatburkolási munkálatok elfogadására azért nem került sor, mert a tervezett - meglehetősen tagolt - alaprajz egy következő bérbeadás esetén valószínűleg módosításra kerülne, ami az aljzatburkolatot is érintené.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyag + munkadíj	
víz és lefolyó vezetékek cseréje (Kv. 1. – 13. tételekig)		3.143.120.-	korábban már javasolva
Hűtő-fűtő klímaberendezések kiépítése		3.144.000.-	
Összesen:		6.287.120.-	
ÁFA 27 %		1.697.522.-	

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 7.984.642 Ft.

Budapest, 2024. június 25.

Tisztelettel:



Kires Attila

ingatlanszolgáltatási irodavezető

Gipszkarton válaszfalak építése

MUNKADÍJ	menyiség	ár a teljes mennyiségre
-Tervszerinti válaszfalak megépítése CW 75 váz profilból mennyezetig (4160mm)	1 db	580 000 Ft
- Mindkét oldal 2-2 rétegben kartonozva (szükséges helységekbekben impregnált kartonnal)	1 db	655 000 Ft
- A válaszfalak teljes terjedelemben gyapot szigeteltek (vastagság 75 mm)	1 db	175 000 Ft
- Ajtó nyílások kiépítése erősített bordából (UA 75)	8 db	420 000 Ft
- Beltéri ajtók beépítése	8 db	420 000 Ft
Összesen:		2 250 000 Ft

ANYAGKÖLTSÉG	menyiség	ár a teljes mennyiségre
Szerkezet Rigipsz rendszer: 151 m2		
-UW75 0,6 mm	72 fm	45 640 Ft
-CW75 0,6 mm	255 fm	201 040 Ft
-UA75 merevítő borda (ajtók)	90 fm	157 500 Ft
-Rigipsz normál karton	224 tábla	515 200 Ft
-Rigipsz ipregnált karton	28 tábla	98 457 Ft
-Ursa tectonic APH 75 mm szigetelő gyapot	26 csomag	234 000 Ft
- Üvegszálás hézagerősítő 5cm	250 m	6 766 Ft
- Hörmann ZK acél ajtó fehér (75x200)	8 db	880 000 Ft
Összesen:		2 138 603 Ft

ANYAGKÖLTSÉG + MUNKADÍJ ÖSSZESEN	4 388 603 Ft
---	---------------------

Ajánlatunk a rendelkezésünkre álló dokumáció alapján készült.
 Ajánlatunk minden szükséges segédanyagok és szerelvényt tartalmaz.
 Ajánlatunk az ÁFÁ-t nem tartalmazza!
 Ajánlatunk érvényességi ideje 15 nap

Budapest, 2024.06.13.

Spreitzer István
 ügyvezető
 Metal Wood Design Kft.

Bop...

Burkolás

MUNKADÍJ	menyiség	ár a teljes mennyiségre
Padló		
- burkolandó felületek tapadóhíd felhordás padló	137 m ²	59 829 Ft
- padloponozás	137 m ²	274 000 Ft
- feszültségmentesítő lemez lerakása	137 m ²	465 181 Ft
- aljzat burkolás (45x45 lapok)	137 m ²	1 712 500 Ft
- fugázás padló	137 m ²	137 000 Ft
- betonozás	0,3 m ³	45 000 Ft
Összesen padló		2 693 510 Ft
Oldalfal		
- burkolandó felületek tapadóhíd felhordás oldalfal	100 m ²	43 650 Ft
- burkolandó felületek alapozása oldalfal	100 m ²	37 500 Ft
- oldalfal burkolás (20x30 lapok) 140cm -ig a megadott helységekből	100 m ²	1 250 000 Ft
- összes helységben lábazat (kivéve hűtők)	100 m ²	150 000 Ft
- fugázás oldalfal	100 m ²	100 000 Ft
- szükséges helyeken élvédőzés oldalfal	52 m	52 000 Ft
Összesen oldalfal		1 633 150 Ft
Egyéb		
- szilikonozás	80m	40 000 Ft
- szükséges helységekből víz szigetelés	9 m ²	17 145 Ft
Munkadíj összesen		4 383 805 Ft

ANYAGKÖLTSÉG	menyiség	ár a teljes mennyiségre
Padló		
- Murexin durapid tapadóhíd padló	20 kg	70 901 Ft
- Murexin padlopon Lewell ST 330	1500kg	526 530 Ft
- Murexin KMG25 flexi ragasztó padló	1100 kg	326 040 Ft
- Murexin AE100 feszültség mentesítő padló	150 fm	858 000 Ft
- Murexin FM 60 fugázó padló	70kg	91 350 Ft
- 8 mm gres lap padló	137 m ²	959 000 Ft
Összesen padló		2 831 821 Ft
Oldalfal		
- Murexin durapid tapadóhíd oldalfal	15kg	51 753 Ft
- Murexin KMG25 flexi ragasztó oldalfal	525 kg	155 610 Ft
- Murexin FM 60 fugázó oldalfal	30 kg	39 150 Ft
- 8 mm gres lap oldalfal	100 m ²	506 745 Ft
Összesen oldalfal		753 258 Ft

Egyéb		
- Murexin folyékony fólia	7 kg	28 340 Ft
Anyagköltség összesen:		3 613 419 Ft
ANYAGKÖLTSÉG + MUNKADÍJ ÖSSZESEN		7 997 224 Ft

Az ajánlat minden szükséges anyagot tartalmaz.
Az ajánlat a rendelkezésre álló dokumentumok alapján készült.
Ajánlatunk az ÁFÁ-t nem tartalmazza!
Ajánlatunk érvényességi ideje 15 nap

Budapest, 2024.06.13.

Spreitzer István
ügyvezető
Metal Wood Design Kft.

Bopar
8

Festés

MUNKADÍJ	mennyiség	ár a teljes mennyiségre
Felület alapozása (impregnálása)	367,55 m ²	181 570 Ft
Fekete fújás, mennyezet és az oldalfal 1,5m-ig lehozva	206,81 m ²	306 640 Ft
Meglévő falak vékonyvakolozása 1 rétegben	249,74 m ²	370 114 Ft
Meglévő falak simítóglettelése 2 rétegben	249,74 m ²	616 858 Ft
Gipszkarton glettelés Q3-as minőségben	463,99 m ²	1 144 573 Ft
Alumínium élvédő felhelyezése, bandázsszalaggal erősítve	64 fm	51 376 Ft
Falfelületek csiszolása	713,13 m ²	264 214 Ft
Oldalfal festése 2,65m-ig fehér színben, 2 rétegben	191,01 m ²	353 846 Ft
Vastag és vékonyfóliával történő takarás (szükség szerint)	171,81 m ²	65 472 Ft
Színhatárképzés	165,6 fm	61 355 Ft
Állványozás		111 150 Ft
Parkolás		111 150 Ft
Összesen		3 638 318 Ft

ANYAGKÖLTSÉG	mennyiség	ár a teljes mennyiségre
Héra kolor prémium matt RAL9005	1	63 055 Ft
Baumit Fino Fill 1-30 mm 20kg	15	122 198 Ft
Baumit Fino Bello 0-10mm 20 kg	22	165 883 Ft
Alumínium élvédő 3 m	22	13 096 Ft
Poli Innt B.falfesték 15L	5	59 637 Ft
Poli finom glett 25 kg	18	204 179 Ft
Ragasztószalag Sensitive (LILA) UV28 30mmx50M	4	15 610 Ft
Schuller ragasztószalag kék 38mm	5	7 000 Ft
Takarófólia létrázható tekercs 100m ²	1	8 532 Ft
Takarófólia normál piors 20m ²	5	1 653 Ft
Csiszolóvászon A/3	5	2 149 Ft
Smirdex zsiráf 225mm Papír vegyesen P40,60,100,150,180,220	3	2 481 Ft
Schuller üvegszövetszalag 5cm/25fm	10	4 189 Ft
Schuller rácsos szalag gk. 90fmx48mm	3	7 375 Ft
Soudal Akril fehér 300 ml	5	5 236 Ft
Sitteszsák	10	1 653 Ft
Falfix 5l	2	22 952 Ft
Összesen:		706 878 Ft

ANYAGKÖLTSÉG + MUNKADÍJ ÖSSZESEN**4 345 196 Ft**

Az ajánlat minden szükséges anyagot tartalmaz.

Az ajánlat a rendelkezésre álló dokumentumok alapján készült.

*Ajánlatunk az ÁFA-t nem tartalmazza!**Ajánlatunk érvényességi ideje 15 nap*

Budapest, 2024.06.13.

Spreitzer István
 ügyvezető
 Metal Wood Design Kft.

Bopa

Bontási munkák

MUNKADÍJ	menyiség	ár a teljes mennyiségre
Ajánlatunk a következőket tartalmazza:		
-Helységben található hulladék eltávolítása	1	85 000 Ft
-Helységben található mosdó elbontása	1	200 000 Ft
-Aljzatragasztó felvétele	1	40 000 Ft
-Födém átfúrás	12	370 000 Ft
-Konténer bérlet 6m3	2	178 600 Ft
Összesen		873 600 Ft

MUNKADÍJ ÖSSZESEN**873 600 Ft**

Ajánlatunk a rendelkezésünkre álló dokumáció alapján készült.

Ajánlatunk az ÁFA-t nem tartalmazza!

Ajánlatunk érvényességi ideje 15 nap

Ajánlatunk valamennyi szakág együttes megrendelése esetén érvényes!

Budapest, 2024.06.13.

Spreitzer István
ügyvezető
Metal Wood Design Kft.



Ajánlat

Sorszám: KCA000039/2024

Szállító

Kopp-Cool Kft.
2030 Érd, Egervári utca 13/A
Magyarország
Adószám: 13748072-2-13
Közösségi adószám: HU13748072
K&H: HU22 10404089-00014273-00000005
+36 30 932-7158
http://www.koppcool.hu
Cégjegyzékszám: 13-09-108535

Vevő

LUDWIG & MENTESI Kft.
2084 Pilisszentiván, Erzsébet Ipari park 4.
Adószám: 10979563-2-13
Barkaszámszám: HU96 14100024-11009849-01000009

Megrendelés száma:

Fizetés módja:

Ajánlat kelte:

Ajánlat érvényessége:

Átutalás

2024.06.16.

2024.06.24.

Egyéb adatok: Baross utcai új üzlet és HUB klimatizálásának árajánlata.
Elektromos megtáplálás kültéri egységnél, 2x 16A
Kültéri egység tartó konzol külön árajánlat tárgyát képezi.

Megnevezés	ME	Menny.	Egységár (Áfa nélkül)	Nettó érték	Áfa	Áfa érték	Bruttó érték
Gree multi inverter 10,6 kW kültéri egység	db	2	596 000	1 192 000	27%	321 840	1 513 840
Gree FM multi beltéri egység (4,6 kW)	db	4	108 000	432 000	27%	116 640	548 640
Anyagköltség (rézcső pár, szigetelés, fémcszanyag, elektromos vezetékek, védőcsövek, bilincsek, tartószerkezet stb.)	fm	45	16 000	720 000	27%	194 400	914 400
Munkadíj	db	4	200 000	800 000	27%	216 000	1 016 000

Számleérték: 3 144 000 Ft

Áfa: 848 880 Ft

Érd, 2024.06.16.

Fizetendő: 3 992 880 Ft

Tisztelettel,

Kopp-Cool Kft.

Küldő

Köszönjük az érdeklődést!

Álvevő

Bona

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

LUDWIG és MENTESI Kft.

Székhely: 2084 Pilisszentiván, Erzsébet Ipari Park 4.
Cégjegyzékszám: 13-09-069176
Adószáma: 10979563-2-13
Képviselő neve: Zsikla Gábor
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 29. napján határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., kerület Baross u. 43.** szám alatti 36776/0/A/1 helyrajzi számú, 139 m² alapterületű, 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 kérelmet csatolt be.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **356/2024. (V.15.)** 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 **3.143.120,- Ft + ÁFA** azaz hárommillió-száznegyvenháromezer-százhusz 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, FÖKÉTÜSZ, 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 23 hónapig havonta 130.963,- Ft míg a 24. hónapban 130.971,- Ft 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, valamint addig a galéria statikai vizsgálatát igazoló szakvéleményt a Bérlő bemutatja (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 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 Bérő estén a Bérő 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.

Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérő 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 Bérő az 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérő részére. A Bérő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérő által előírt havi bérleti díj és a Bérő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződésszegés

- 9. Amennyiben a Bérő 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 Bérő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt Bérő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a Bérő szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a Bérő kezdeményezésére kerül sor.

Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérő 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 Bérő általi rendes felmondással történő megszüntetése, vagy a közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a még el nem számolt összeget Bérő jogosult visszatartani, amíg a Bérő a helyiséget vissza nem adja a Bérő birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a Bérő esetleges tartozásait levonni.
- 13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
- 14. Bérő kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérő 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 öt (5) eredeti példányban készült és négy (4) oldalból áll.
18. A Szerződő Felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akarataikkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024. 06. 17.

Budapest, 2024. 06. 18.

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

LUDWIG és MENTESI Kft.
bérlő
képviselőjében
Zsikla Gábor
ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Hörich Szilvia
gazdasági vezető

2024. MAJ. 31.

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Törőcsik Edit-Julianna

jegyző nevében és megbízásából:

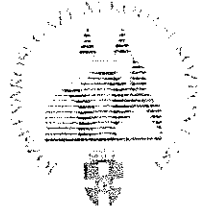
dr. Székelyhidi Livia

Jogi Iroda
irodavezető

2024. MAJ. 28.

Melléletek:

1. számú melléklet: Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. számú melléklet: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 356/2024. (V.15.) számú határozata



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett !

A Budapest VIII. ker. Baross u. 43. 1. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség gépészeti felújítási és elektromos hálózat kiépítési munkáira benyújtott költségvetéseket átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyag + munkadíj
víz és lefolyó vezetékek cseréje (Kv. 1. – 13. tételekig)		3.143.120.-
összesen:		3.143.120.-
ÁFA 27 %		848.642.-

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó: 3.991.462 Ft.

Budapest, 2024. április 17.

Tisztelettel:

Kires Attila
ingatlanszolgáltatási irodavezető

Reál Group Hungary Kft.

2085 Pilissvörösvár Ponty u. 31.
27718669-2-13

Árajánlat

VL #RGH-2024-37

Keltezés: 2024-04-12

Érvényes: 2024-04-20

Tárgy

Baross utca 43 Jókenyér üzem
villamos rendszer kiépítése

Indikatív ajánlat

Ügyfél

Ludwig és Mentési Kft

Erzsébet park 4
2084 Pilisszentiván
1097963-2-13

Fizetés módja: Átutalás

Szállítás módja: Személyes átvétel

Szállítási határidő: 2024-04-12

Megnevezés	Mennyiség	Egységár	ÁFA	Nettó össz.
Világítótest Ip-65 4000K 70-60w omnia led lámpatest	31 db	21 790	27%	675 490
Szerelvények Legrand plexo ip65-44 kapcsolók, dugaljok	94 db	8 250	27%	775 500
Kábel tálca +Idomok, segédanyagok -	69 fm	9 347	27%	644 943
Védőcsövek, Mű II falon kívüli OBO védőcső, rögzítő bilincsek	400 fm	1 070	27%	428 000
Teherelosztó Legrand plexó ip 65 védett falon kívüli alelosztó Szükséges védelmi áramkorlátozók Leválasztó kapcsolók	2 db	116 520	27%	233 040
Fogadó Fő elosztószekrény Max 3X80Aig Falon kívüli Hager fémszekrény 140Mod Szükséges védelmi áramkorlátozók Tűzvédelmi főkapcsoló 125A Érintésvédelmi Fi relék	1 db	869 000	27%	869 000
Tápkábelek Isly-5x16mm2 Mtk-5x10mm2 Mtk-5x6mm2 Mtk-5x4mm2 Mtk-5x2,5mm2 Mtk-3x2,5mm2 Mtk-3x1,5mm2	1350 fm	2 700	27%	3 645 000
Katabox Falon kívüli ip65 védett 2x16A-1p+1x3f 16-25-32A Ipari csatlakozással, védelemmel ellátott áramvételezési pont	21 db	37 129	27%	779 709
Felelős műszaki vezetés Teljes villamos FMV tevékenysége a munkálatok alatt	1 alk	300 000	27%	300 000
EPH-rendszer kiépítése /egyenpotenciálra hozás / Fő földelő rendszerbe integrálás moduláris berendezések és fémtestek	152 fm	3 630	27%	551 760



EGYÜTT EGY ZÖLLEBB JÖVŐRT II

Reál Group Hungary Kft.

2085 Pilisvörösvár Ponty u. 31.

27718669-2-13

Megnevezés	Mennyiség	Egységár	ÁFA	Nettó össz.
Érintésvédelmi mérés Műszaki tervdokumentáció Első üzembe helyezés, érintésvédelmi mérés Érintésvédelmi JKV kiállítása	1 alk	766 000	27%	766 000
Nettó összesen:				9 668 442 HUF
ÁFA összesen:				2 610 479 HUF
Bruttó összesen:				12 278 921 HUF

A helyszíni bejárásakor és kapott információkból készült az indikatív ajánlat!

Fontos neked a béke?

Egy jó döntés előtt állsz!

Olyan csapat vagyunk, akik hinni mernek abban, hogy a munka és a jókedv kéz a kézben járhat és békés háttérrel tudunk neked biztosítani a továbbiakban.

Fedezd fel velünk, hogyan tehetjük együtt szebbé a világot!

Ha szeretnél naprakész lenni velünk kapcsolatosan kövess minket:

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/realgroup2002/>

INSATGRAM: https://www.instagram.com/_realgroup_/

Sőt mi több elérhetőek vagyunk TIKTOK -on is!

Kérjük az árajánlat elfogadása előtt az ÁSZF-et figyelmesen olvasd át.

Faragó György

Tulajdonos

aram@real-group.hu

+36209133852



EGYÜTT EGY ZÖLDEBB JÖVŐÉRT II

MEZKO ÉPGÉP KFT.

2083. Solymár, Szentiváni u. hrsz. 1282.

Tel: 06-30-315-6999

E-mail: mezkoepgep@gmail.com

Ú.i.: Strackné Mezei Katalin

Név : LUDWIG és MENTESI PÉKSÉG

Cím : 2085 Pilisszentiván, Erzsébet

ipari park 4.

Projekt: Budapest, Baross u. 43.

A munka leírása: Gépészeti szerelések

AJÁNLAT

Kelt: 2024.04.10.

Szám:

Készítette: MEZKO ÉPGÉP KFT.

Cím: 2083. Solymár, Szentiváni u. 1282

Adószám: 23103458-2-13

Megnevezés		Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költsége		2.404.060	2.291.500
2. ÁFA vetítési alap		2.404.060	2.291.500
2.1 ÁFA anyag	27.00%	649.096	
2.2 ÁFA munkadíj	27.00%		618.705
3. A munka ára		3.053.156	2.910.205
4. Összesen:			5.963.361



Aláírás

MEGJEGYZÉS:

Az árak 2024.06.30-ig érvényesek.

Az ajánlat feltárás után pontosítandó.

Az ajánlat a meglévő stangtól tartalmazza az új alapvezetékek kiépítését, a strang cseréje nélkül.

Az ajánlat nem tartalmazza a sít elszállítását.

Az ajánlat nem tartalmazza a pultba építendő mosogató medencék és csaptelepek árát.

Az ajánlat nem tartalmazza a kemencék, hűtők cseppvíz bekötését, csak a kiállítás kialakítását.

Az ajánlat nem tartalmazza a parkolási díjat! Szeretnénk kérni a parkolás biztosítását!



Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó nettó (HUF)		A tétel ára összesen nettó (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	81-002-3.2.4.2-0133400 Meglévő víz és lefolyó alapvezetékek feltárása véséssel, vezetékek megóvásával 1 db	0	50.000	0	50.000
2	81-002-3.2.4.2-0133403 Rákötés a meglévő lefolyó rendszerre , utólagos leágazások készítése (kalkulált ár) 3 db	10.000	30.000	30.000	90.000
3	81-002-3.2.4.2-0133404 Födémáttörés készítése (helyreállítás nélkül) lefolyó vezeték részére 8 db	0	10.000	0	80.000
4	81-002-3.2.4.2-0133405 Wavin PP lefolyóvezeték DN100 lefolyóvezeték szerelése, tokos, gumigyűrűs kötésekkel, csőidomokkal, szakaszos tömörségi próbával, fahoronyban vagy szabadon vezetve, rögzítéssel (kalkulált ár) 50 m	7.500	7.000	375.000	350.000
5	81-002-3.2.4.1-0133455 WAVIN lefolyócső, PP 50x1,8x2000 mm lefolyóvezeték szerelése, tokos, gumigyűrűs kötésekkel, csőidomokkal, szakaszos tömörségi próbával, falhoronyba vagy padlószerkezetben szerelve, (horonyvésés külön tételben), DN 50 50 m	5.810	5.000	290.500	250.000
6	82-009-21.1-0001356 Klíma szifon elhelyezése HL138 3 db	18.500	8.000	55.500	24.000
7	33-063-3.2.1 Horonyvésés téglafalban, sít zsákolásával, de elszállítás nélkül 50 m	0	5.000	0	250.000
8	82-009-13.2-0321412 WC öblítőtartály felszerelése és bekötése, falba építhető, Geberit basic, rögzítőkészlettel fehér, delta20 nyomólappal 1 db	105.800	25.000	105.800	25.000

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó nettó (HUF)		A tétel ára összesen nettó (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
9	81-001-1.3.1.1.1.1.2-0311001 Ivóvíz vezeték, présidomos kötésekkel, cső elhelyezése csőídomokkal, szakaszos nyomáspróbával, álmennyezetben, illetve falhoronyban szerelve (horonyvésés külön tételben), Wavin k5 cső, szigeteléssel 16x2,0 mm 130 m	2.760	2.500	358.800	325.000
10	81-001-1.3.1.1.1.1.2-0311003 Ivóvíz vezeték, présidomos kötésekkel, cső elhelyezése csőídomokkal, szakaszos nyomáspróbával, álmennyezetben szerelve Wavin k5 cső, szigeteléssel 20x2,0 mm 20 m	3.656	3.500	73.120	70.000
11	81-001-1.3.1.1.1.1.3-0311008 Ivóvíz vezeték, préshüvelyes kötésekkel, cső elhelyezése csőídomokkal, szakaszos nyomáspróbával, álmennyezetben szerelve Wavin k5 cső, szigeteléssel 25x2,5 mm 30 m	4.680	4.500	140.400	135.000
12	82-016-13.1-0000002 Vezetékvégek beállítása, rögzítése gipsszel 1 db	5.000	40.000	5.000	40.000
13	82-016-13.1-0000003 Vezetékvégek lezárása, tömörség ellenőrzése 1 db	0	20.000	0	20.000
14	82-001-2.5.3-0341651 DN20 Honeywell FK06-3/4" szűrő és nyomásszabályozó beépítése, nyomásmérővel 1 db	47.500	15.000	47.500	15.000
15	82-009-21.1-0001354 HL21 cseppszifon felszerelése 9 db	3.850	3.000	34.650	27.000
16	82-001-2.4.1-0000001 Falikorong belső menettel, 16x1/2" Egycsatlakozású csőídomok elhelyezése, préselt kötéssel 29 db	2.580	1.500	74.820	43.500

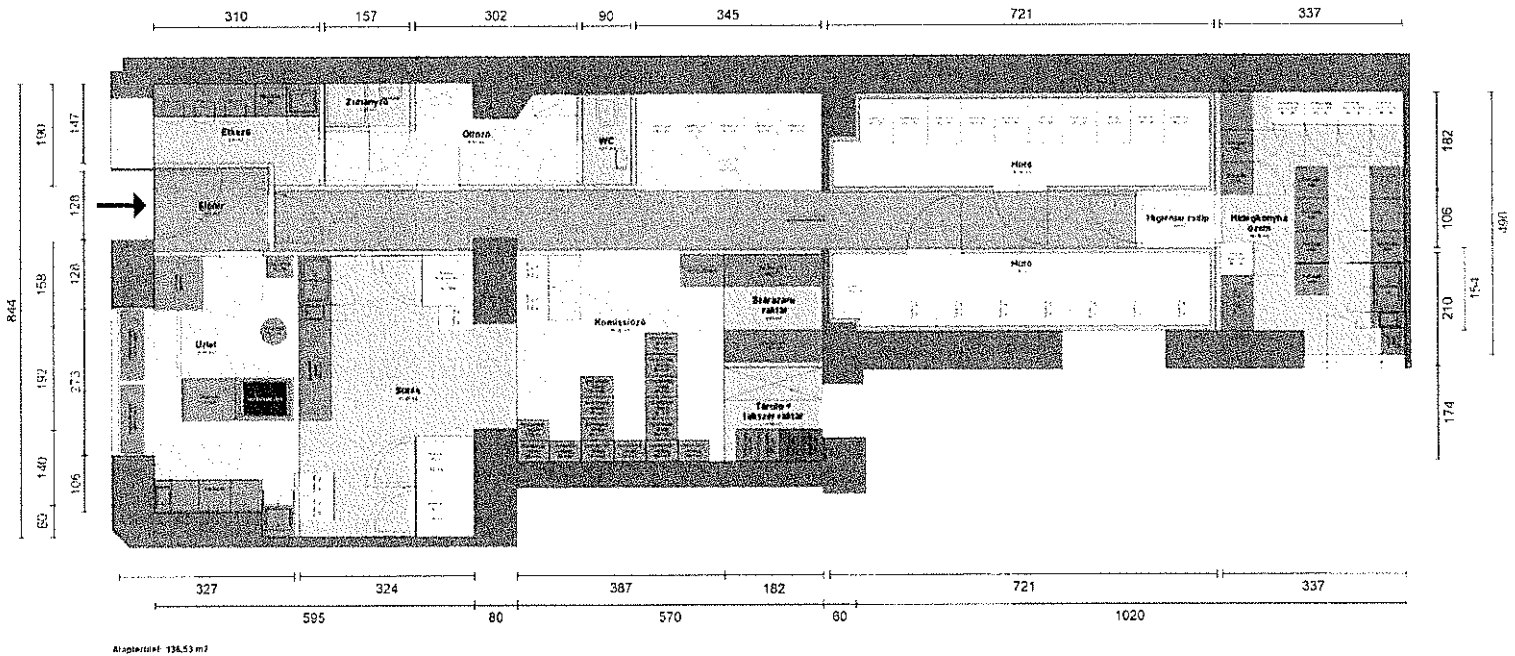
Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó nettó (HUF)		A tétel ára összesen nettó (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
17	82-001-7.3.2-0115564 DN 15 gömbcsap OVENTROP "Optibal" golyóscsap sárgarézből, krómozott kivitel, alumínium fogantyúval 3 db	4.850	3.000	14.550	9.000
18	82-001-7.3.2-0115565 DN 20 gömbcsap OVENTROP "Optibal" golyóscsap sárgarézből, krómozott kivitel, alumínium fogantyúval, PN 16, 100 C fok (PN20), DN 20, 3/4" 1 db	6.250	4.000	6.250	4.000
19	82-009-5.1-0112633 Mofém légbeszívós kifolyócsap felszerelése DN15 2 db	7.510	3.000	15.020	6.000
20	82-009-11.1.3.2-0117022 Fali WC csésze elhelyezése és bekötése, bekötőcsővel, ülőkével Alföldi savál 1 db	50.550	20.000	50.550	20.000
21	82-009-5.1-0011265 Zuhanytálca beépítése , (kabin nélkül) 90x90 cm Ravak Perselus pro, lábbal, szifonnal, előlap nélkül 1 db	67.100	30.000	67.100	30.000
22	82-009-5.1-0011266 Zuhany csaptelep felszerelése, zuhanytartó rúddal Hansgrohe logis 1 db	62.100	20.000	62.100	20.000
23	82-009-5.1-0112632 Mosdó, kézmosó és csaptelep elhelyezése és bekötése, S szifonnal, sarokszeleppel Hansgrohe Logis 100 csapteleppel, Alföldi 50x40 cm kézmosóval 2 db	58.400	25.000	116.800	50.000
24	82-009-5.1-0112633 Mosogató medence és csaptelep bekötése szifonnal, kombinált szeleppel 7 db	8.800	20.000	61.600	140.000
25	82-009-5.1-0112634 Rozsdamentes falikút felszerelése vödörtartóval, szifonnal 460x340 mm 1 db	54.100	20.000	54.100	20.000

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó nettó (HUF)		A tétel ára összesen nettó (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
26	82-001-7.3.1-0115546 DN 20 visszacsapó szelep felszerelve 1 db	3.850	3.000	3.850	3.000
27	82-009-21.1-0001353 HL 510NPr padlósifon vízszintes kimenettel 3 db	17.500	15.000	52.500	45.000
28	82-010-5.3.1-0343530 Stiebel PSH50 villanybojler felszerelése és bekötése, biztonsági szeleppel, gebo csővel 3 db	102.850	50.000	308.550	150.000
Munkanem összesen:				2.404.060	2.291.500

Bona

Jókenyér HUB

Baross u. 43
Berendezési terv #13



1. Vállalkozás bemutatása

A JÓkenyér (Ludwig & Mentési Kft.) 100%-ban magyar tulajdonú családi vállalkozás, amely 27 éve a megbízhatóan magas minőségű, adalékmentes, kovászos kenyerek szakértője. Termékeink 100%-ban természetes alapanyagokból, adalékmentesen, tartósítószerrel nélkül, szízzel-lélelkel készülnek, receptjeinket pedig a modern ember igényei alapján formáljuk egyedülállóvá. A JÓkenyérnél 27 éve azon dolgozunk, hogy minél több ember asztalán ott legyen a friss, kovászos, adalékmentes pékáru.

Első rozskenyereink 1995-ben Solymáron láttak napvilágot. A családi kisvállalkozás folyamatosan nőtt, és a JÓkenyér csapata ma már 170 tagot számlál. Immár 27 éve töretlen lelkesedéssel készítjük kenyereinket, amelyek pékségeinkben és franchise-üzleteinkben kaphatók. Jelenleg 17 JÓkenyér szaküzlettel és napi 500 viszonteladói ponttal rendelkezünk. Ikonikus termékünk a Rozskenyérből több, mint 1 000 000 db kerül vásárlóink asztalára minden évben, de a Magyarországon népszerű kakaós csigából is több, mint 500 000 db-ot készítünk tradicionális kézi eljárással.

Üzemünk a legszigorúbb élelmiszerbiztonsági szabályok alapján működik, IFS (International Food Standard) tanúsítvánnyal rendelkezik, ami további biztosítékot ad a vásárlóknak, hogy ha JÓkenyeret vásárolnak, kiváló minőségű élelmiszer kerül a tányérjukra.

2. Folytatni kívánt tevékenység

A VIII. kerületben és ezen belül a bérelni kívánt üzlethelyiségben óriási lehetőséget látunk, stratégiai szempontból frekvenciált terület, melyen keresztül sok új JÓkenyér pékséget tudunk kiszolgálni, magas minőségű termékeinkkel. Beruházásunk alapvető célja egy új, modern, energiahatékony, színvonalas péküzem létrehozása és az ehhez szükséges háttér infrastruktúra kialakítása. A bérlemény területén a JÓkenyér által a pilisszentiváni üzemben termelt áruk készre sütése történne, melyet minden nap az éjjeli órában szállítunk a helyszínre. Ezenkívül a JÓkenyér pékségek ellátásához szükséges szendvicsek, saláták és egyéb kiegészítő termékek előállítását tervezzük.

3. Tervezett felújítás

A bérlemény jelenleg megismert állapota nem alkalmas a folytatni kívánt tevékenységre. A kívánt elérendő állapothoz jelentős állagmegóvási és felújítási munkákra lesz szükség. Ennek megtervezését a helyszíni megtekintés és a rendelkezésre álló információk alapján elkezdtük, azonban a beruházás komplexitása miatt ez további jelentős időbeli és anyagi ráfordítást igényel. A jelen állapotban becslésekkel rendelkezünk arra vonatkozólag, hogy milyen mértékű befektetéssel érjük el egy általunk elképzelt és a hatósági elvárásoknak megfelelő pékáru üzem színvonalát, ami közelít a 75 millió Ft-hoz.

A tervezés jelen szakaszában egy kritikus tényezőt látunk, amely meghatározó lehet a leendő beruházás megvalósíthatóságát illetően: a villamos energia ellátás. Egyelőre ennek kapcsán korlátozott információkkal rendelkezünk, mivel a korábbi elektromos csatlakozás kikötésre került a szolgáltató révén, azonban annyit tudunk, hogy az üzlethelyiség korábbi funkcióját (szaniter üzlet) kiszolgáló villamos energia kapacitás számunkra elégtelen lenne. Tevékenységünk folytatásához 3x60A elektromos ellátásra lesz szükségünk, melynek rendelkezésre állását és megvalósíthatóságát elkezdtük felmérni az egyetemes szolgáltatónál. Sajnos ennek átfutási ideje jóval több (90 nap), mint a pályázat keretében rendelkezésre álló idő, így pályázatunkat ennek tükrében, a szóban forgó energiabővítési feltétellel tudjuk csak benyújtani, vagyis ha ez nem kivitelezhető, a tervezett tevékenységünk ellehetetlenülne.

Pályázatunk kedvező elbírálása esetén készséggel állunk rendelkezésre, hogy folyamatában egyeztessük a műszaki beruházásunk tervezett tartalmát.

Bopa

4. Nyitás várható időpontja

A birtokba adás esetleges időpontjától számítva előreláthatólag maximum 6 hónap időtartamra lesz szükség a tervezett beruházás végrehajtására és a szükséges hatósági engedélyek megszerzésére.

5. Utcai, portál homlokzati díszítő elemek kialakítása

A jelenlegi homlokzat szerkezeti tagoltságának megtartása mellett szeretnénk a Jókenyér szaküzlet márkájához illő utcai megjelenését beilleszteni a Baross utca látképébe, ezzel is emelve annak színvonalát.

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):	Baross u. 43 Fsz. UZ/1
Helyrajzi szám:	36776/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.01.26
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	139.10
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:	vendéglátás - étterem
Eihelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
wc	1		
szociális helyiség	1		
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárati ajtó fém, amelyben az üveg meg van repedve. A padlózat járólappal burkolt, felújítást igényel. A falak alsó részén vizesedés található, több helyen a vakolat is levált. A mennyezeten beázási foltok láthatóak, illetve a wc-ben penészesedés látható. A bérlemény a belső udvarról is megközelíthető. Az elektromos áram biztosítéktáblája olyan magasan van, hogy nem értük el, ezért az elektromos áram lehetőségét nem tudtuk tesztelni. Vízvételi lehetőség van a helyiségben, a gáz ki van építve.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db komplett wc.

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

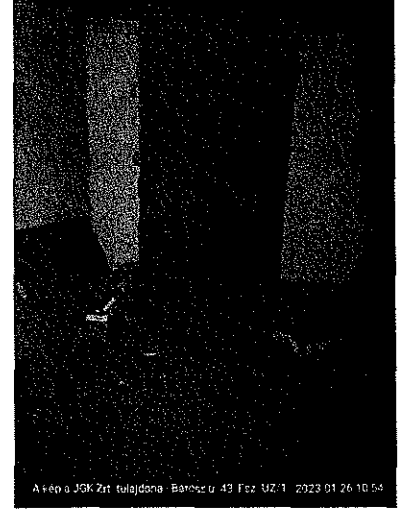
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

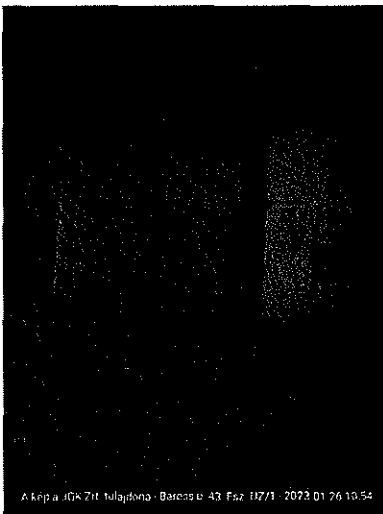
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Kb. 2m³ lom található a helyiségben.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



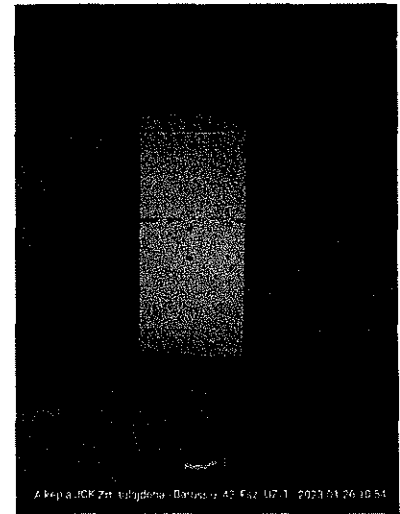
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Baross u. 43. Fsz. UZ-1 - 2023.01.26.10:54



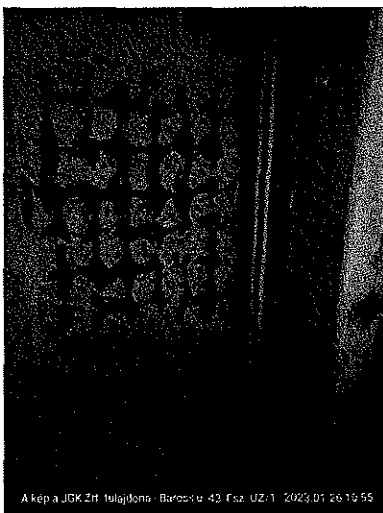
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Baross u. 43. Fsz. UZ-1 - 2023.01.26.10:54



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Baross u. 43. Fsz. UZ-1 - 2023.01.26.10:54



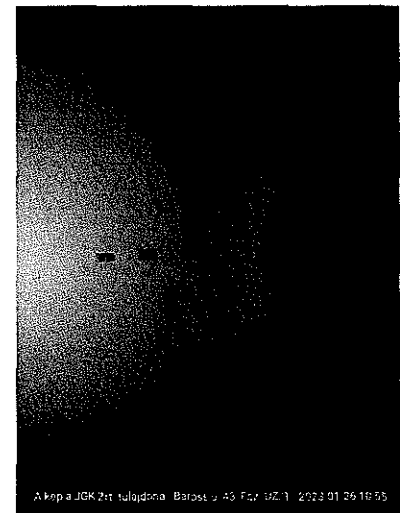
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Baross u. 43. Fsz. UZ-1 - 2023.01.26.10:54



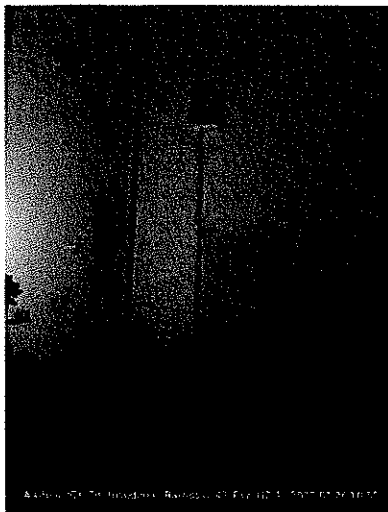
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Baross u. 43. Fsz. UZ-1 - 2023.01.26.10:55



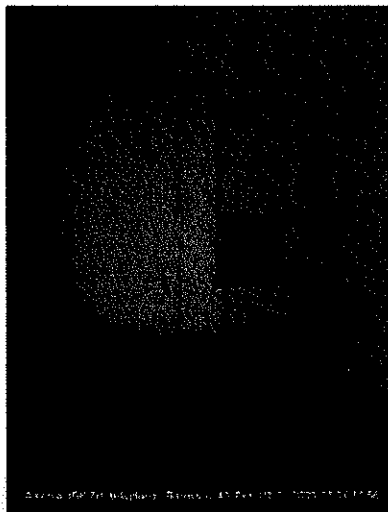
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Baross u. 43. Fsz. UZ-1 - 2023.01.26.10:55



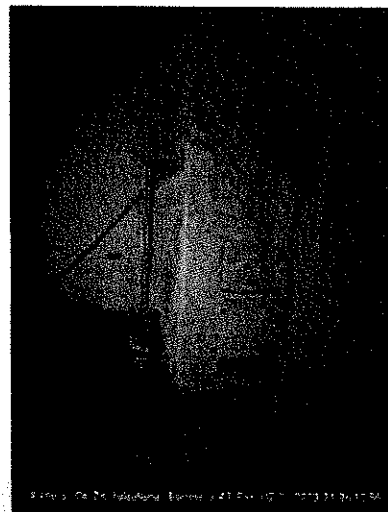
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Baross u. 43. Fsz. UZ-1 - 2023.01.26.10:55



A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



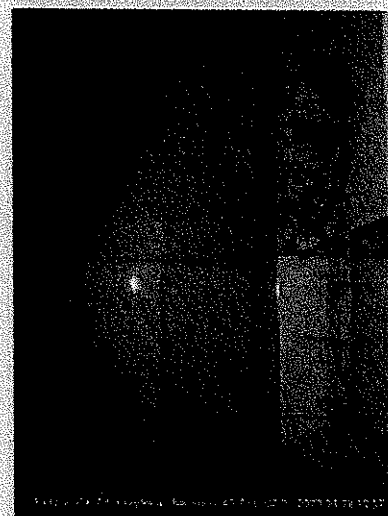
A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



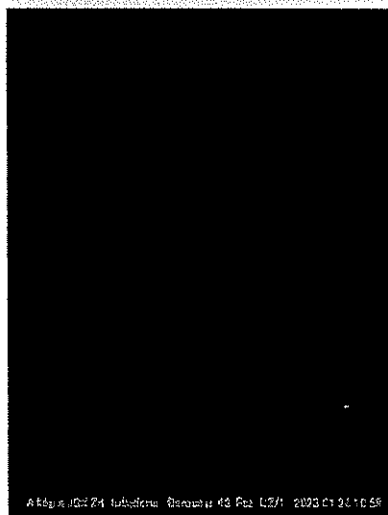
A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



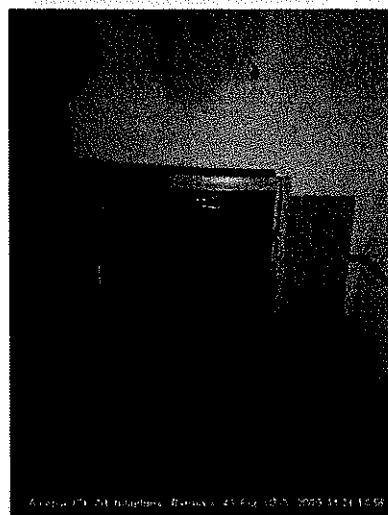
A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



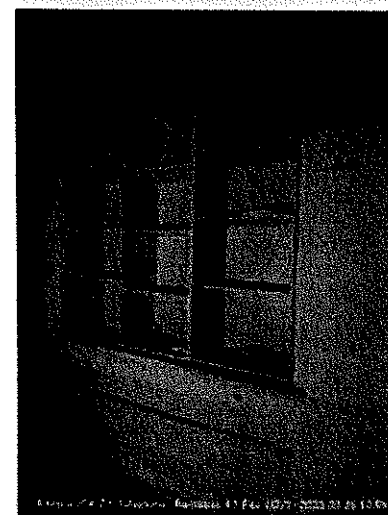
A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



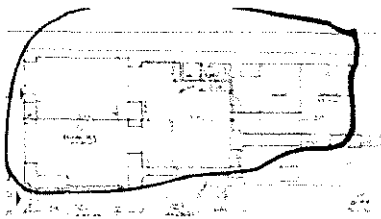
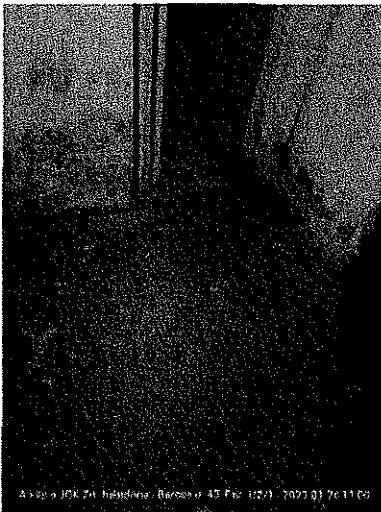
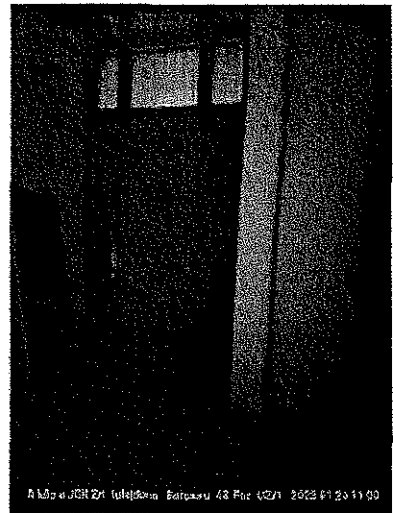
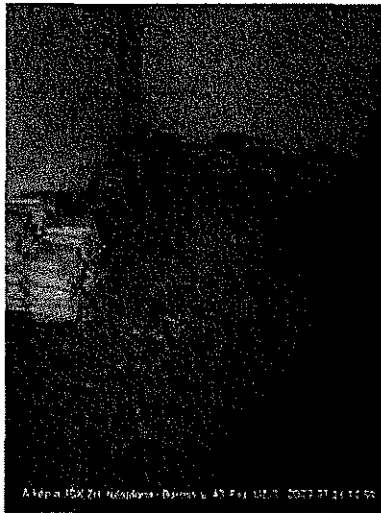
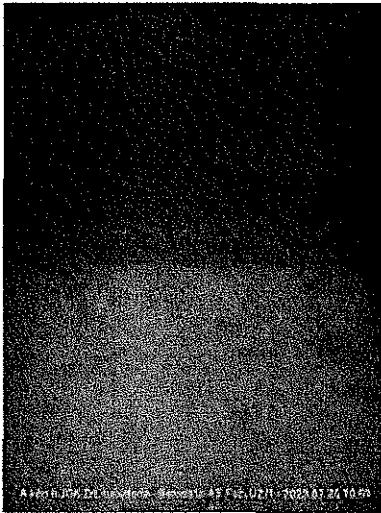
A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56


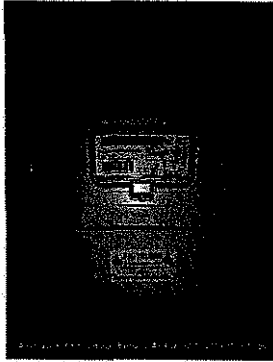
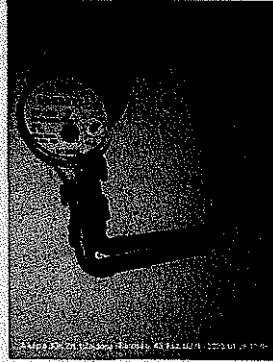


A Rákóczi út 24. lakóháza. Belső felvétel. 43. Pár. 10.7. 2023.01.26.10:56



Boka

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902635195	Nem megállapítható	
GÁZÓRA	1300871521	0	
VÍZÓRA	19-036862	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902635195) kapcsolatos megjegyzések: A villanyóra ki van kapcsolva.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A nálunk lévő kulcs nyitotta a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

Értesítési címe:

E-mail címe:

Nincs

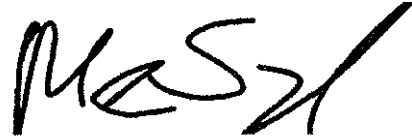
Telefonszáma:

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Mezei Szilveszter

Bérbeszámítási megállapodás módosítás

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) képviselében 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:

LUDWIG & MENTESI Kft.

Székhely: 2084 Pilisszentiván, Erzsébet Ipari Park 4.
Cégjegyzékszám: 13-09-069176
Adószáma: 10979563-2-13
Képviselő neve: Zsikla Gábor
Képviselő születési ideje:
Képviselő anyja neve:

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

1. Felek rögzítik, hogy közöttük **2024. június 28.** napján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., kerület, Baross u. 43.** szám alatti 36776/0/A/1 helyrajzi számú, 139 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában bérbeszámítási megállapodás jött létre.
2. Felek a jelen megállapodás 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 2. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2024. (VII.31.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő (tulajdonost terhelő) munkák értéke a korábban jóváhagyott 3.143.120,- Ft + ÁFA összegén felül - további 3.144.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz **mindösszesen 6.287.120,- Ft + ÁFA** amelyet Bérlő 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 felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek vagy arról nem volt tudomásuk.

3. A Felek a jelen megállapodás 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 6. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2024. (VII.31.) 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 követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **35 hónapon keresztül 179.632,- 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.

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

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

Budapest,

Budapest,

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

.....
LUDWIG & MENTESI Kft.
bérlő
képviselésében
Zsikla Gábor
ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
 gazdasági vezető

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

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

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2024. (VII.31.) számú határozata

Bopa