

UIG/7-31/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

17  
.....sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. december 10-i ülésére

**Javaslat a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. *Hivatal*

Melléklet: Költségvetés, Bérbeszámítási javaslat

Érkezett: 2024 DEC 05.	Szám: 2/348-7/2024
Melléklet:	Előzmény:
Ügyintéző: <i>[Signature]</i>	

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, 36395/0/A/2 helyrajzi számú, 119 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a True-aim Kft. (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 43., cégjegyzékszám: 01 09 415254; adószám: 32269415-2-42, képviseli: Tagscherer Márton).

A bérbeadásra vonatkozó döntésről szóló kiértesítést követően Tagscherer Márton több alkalommal megtekintette a helyiséget és 2024. október 11. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére, és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő.

Időközben a 2024. október 25. napján a bérleti szerződés aláírására, majd 2024. november 18. napján a helyiség birtokba adására is sor került.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a bérlői kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján 3.027.500,- Ft + ÁFA összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	Anyag+munkadíj
<b>Pince</b>	
aljzat beton	525.000,-Ft
Padloponozás	157.500,-Ft
Víz kiállás csatornával	50.000,-Ft
<b>Konyha</b>	
Víz kiállás csatornával	100.000,-Ft
Szerelvényezés	50.000,-Ft
<b>WC</b>	
Víz felülvizsgálata	245.000,-Ft
Lépcső felújítása	350.000,-Ft
Kéménybélelés	1.450.000,-Ft
Érintésvédelmi felülvizsgálata	100.000,-Ft
<b>Összesen</b>	<b>3.027.500,-Ft</b>
ÁFA 27%	817.425,-Ft
<b>Javasolt bruttó összeg</b>	<b>3.844.925,-Ft</b>

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlő által megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 3.027.500,- Ft + ÁFA azaz hárommillió-huszonhétezer-ötyszáz forint + ÁFA összeg bérleti díjba 20 hónap alatt havonta 151.375,- Ft + ÁFA összegben történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

ÉRKEZETT  
2024 DEC 05. *16<sup>00</sup>*

*[Signature]* 1

## II. A döntés 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. Az önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletében a 21105 címen jóváhagyott eredeti előirányzat 64.800.000,- Ft + ÁFA, melyet növel a maradványként tervezett 16.670.444,- Ft + ÁFA, így a mindösszesen 81.470.444,- Ft + ÁFA összegű előirányzatról az eddigi felhasználást figyelembe véve még rendelkezésre áll 40.631.355,- Ft + ÁFA összegű szabad előirányzat, melynek terhére a pénzügyi fedezet biztosított.

## III. Jogsabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1 pont 1.2.1. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt. Az SZMSZ 6. melléklet 1.7.1. pontja alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján: „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.”

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján: „A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházásáról, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításáról.”

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának (a 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.”

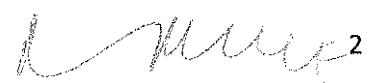
A Kt. határozat 21. pontja alapján: „Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő – a 20. pont szerinti – munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt 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 (a továbbiakban: Möt.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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



## HATÁROZATI JAVASLAT

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

..../2024. (XII. 10.) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos bérbeszámításról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- hozzájárul** a True-aim Kft. (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 43., cégjegyzékszám: 01 09 415254; adószám: 32269415-2-42, képviseli: Tagscherer Márton) által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, 36395/0/A/2 helyrajzi számú, 119 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában, a bérlő által megküldött felújítási tervben található munkálatok elvégzéséhez és a bérlővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbiak szerint:**

  - a bérbeszámítás során a Bérbeadóra tartozó felújítási munkák költsége legfeljebb 3.027.500, - Ft + ÁFA, azaz hárommillió-huszonegyezer-öttszáz forint + ÁFA összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére 20 hónap alatt;
  - a bérbeszámítási megállapodás alapján 20 hónapig havonta 151.375, - Ft + ÁFA, azaz egyszázötvenegyezer-háromszázhetvenöt forint + ÁFA, összeg erejéig számolható el a felújítási költség;

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

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. december 10.; 2. pont esetében: 2025. január 31.


A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. december 4.

  
**Sáty Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



J.S. Melléklet

COLVIN KÖZGÉP ~~ARANY~~ ARANYNCAT

Pm	Mennyiség	Egység ár netto	Összesen netto	Anyag díj
Aljazta beton	35	15 000 Ft	525 000 Ft	350 000 Ft
Padlóponozás	35	4500 Ft	157 500 Ft	120 000 Ft
Burkolás fugázással	35	12 000 Ft	420 000 Ft	250 000 Ft
Szegély felhelyezés	28	3500 Ft	98 000 Ft	50 000 Ft
			1 200 500 Ft	
Víz kiállítás csatornával	1	50 000 Ft	50 000 Ft	35 000 Ft
Szerelvényezés	1	25 000 Ft	25 000 Ft	15 000 Ft
E.ph			75 000 Ft	50 000 Ft
Villanszerelés (dugalj,	20	12 500 Ft	250 000 Ft	250 000 Ft
Szerelvényezés	20	3500 Ft	70 000 Ft	20 000 Ft
			320 000 Ft	
Konyha				
Vízkiállítás csatornával	2	50 000 Ft	100 000 Ft	75 000 Ft
Szerelvényezés	2	25 000 Ft	50 000 Ft	30 000 Ft
Burkolás fugázással	80	12 000 Ft	960 000 Ft	500 000 Ft
			1 110 000 Ft	
Villanszerelés (dugalj, ámpa kiállítás, kapcsoló)	35	12 500 Ft	437 500 Ft	437 000 Ft
Szerelvényezés	35	3500 Ft	122 500 Ft	75 000 Ft
E.ph	1	80 000 Ft	80 000 Ft	55 000 Ft
			640 000 Ft	
We				
Víz felülvizsgálat	7	35 000 Ft	245 000 Ft	
Szerelvények cseréje	11	15 000 Ft	165 000 Ft	80 000 Ft
			410 000 Ft	
Villanszerelés (dugalj, ámpa kiállítás, kapcsoló)	10	12 500 Ft	125 000 Ft	125 000 Ft
Szerelvényezés	10	3500 Ft	35 000 Ft	10 000 Ft
			160 000 Ft	
Szagelszívás kialakítása	1	90 000 Ft	90 000 Ft	90 000 Ft
			90 000 Ft	
Vendégtér				
Gipszkartonozás (száraz építés)	150	4500 Ft	675 000 Ft	620 000 Ft
Spalettázás	65	5000 Ft	325 000 Ft	280 000 Ft
Dobozolás	50	6500 Ft	325 000 Ft	280 000 Ft
			1 325 000 Ft	
Villanszerelés (dugalj, ámpa kiállítás, kapcsoló)	30	12 500 Ft	375 000 Ft	375 000 Ft
Szerelvényezés	30	3500 Ft	105 000 Ft	60 000 Ft
			480 000 Ft	
Klíma telepítés	4	80 000 Ft	320 000 Ft	1 250 000 Ft
			320 000 Ft	
Lépcső felújítás	1	350 000 Ft	350 000 Ft	350 000 Ft
			350 000 Ft	
Nyílászárók vizsgálata	5	8000 Ft	40 000 Ft	
			40 000 Ft	
Külsőportál helyre állítása	1	450 000 Ft	450 000 Ft	400 000 Ft
			450 000 Ft	
Külső világítás	6	12 500 Ft	75 000 Ft	65 000 Ft
			75 000 Ft	
Kémény bélelés	1	1 450 000 Ft	1 450 000 Ft	
			1 450 000 Ft	
Sütő elszívásának kialakítása	1	50 000 Ft	50 000 Ft	50 000 Ft
			50 000 Ft	
Bontás	1	635 000 Ft	635 000 Ft	150 000 Ft
			635 000 Ft	
Erintés védelmi felülvizsgálat	1	250 000 Ft	250 000	
Pult gyártása	4	80 000 Ft	320 000	250 000
			9 750 500 Ft	6 747 000 Ft
		Összesen netto		

2024 OKT 11.

JGK/36/2024



JGK-0001094233

Józsefvárosi Értéktárolási Központ Zrt.  
 Erkeztetési dátum: 2024 OKT 11.  
 Erkeztetési szám: HG/36-13/2024

**NOSO BUILD TECH KFT.**  
 1141 Bp., Széchenyi utca 82.  
 Tel.: 13331315-2-42

*[Handwritten signature]*



VAGYONGAZDALKODÁSI IRODA ÉS IRODA

Helyiséggazdálkodási Iroda

Üint: Gulyásné Torma Barbara  
Tárgy: Bérbeszámítási javaslat

Nagy Andrea  
irodavezető

Helyben

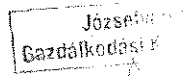
Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2024. október 11-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest, VIII. ker. Corvin köz. 4. szám alatti Pi./Fsz./ÜZ./1/2. albetét önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából, melyre az alábbi javaslatot tesszük.

<b>Bérbeadóra tartozó munkák:</b>	<b>nettó</b>	<b>anyagdíj + munkadíj</b>
<b>Pince:</b>		
Aljzat beton		525.000 Ft
Padloponozás		157.500 Ft
Víz kiállítás csatornával		50.000 Ft
<b>Konyha:</b>		
Víz kiállítás csatornával		100.000 Ft
Szerelvényezés		50.000 Ft
<b>WC</b>		
Víz felülvizsgálata		245.000 Ft
Lépcső felújítása		350.000 Ft
Kéménybélelés		1.450.000 Ft
Érintésvédelmi felülvizsgálat		100.000 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>3.027.500 Ft</b>
<b>ÁFA 27 %:</b>		<b>817.425 Ft</b>
<b>Bérbeszámításba javasolt összesen bruttó:</b>		<b>3.844.925 Ft</b>

Budapest, 2024. október 29.

Tisztelettel:



Kires Attila

Ingatlanszolgáltatási Irodavezető

Kapja: Címzett  
Iráttár

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
1081 Budapest, Corvin köz. 4. • Telefon: 06 1 310 1095 • E-mail: vagyongazdalkodasi@jokz.hu

JÓZSEFVÁROSI  
ÚJJAÉPÜL

5