

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

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

447/1-114/2025

11.6...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre megkötött bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújítás elvégzésére adott határidő hosszabbítására és a bérleti szerződés határozatlan időre történő megváltoztatására

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet:

1. sz. melléklet: Bérbeszámítási megállapodás
2. sz. melléklet: Bérbeszámítási megállapodás módosítás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2025 OKT 22.	Szám:	02/284-7/202
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és a 35297/0/A/51** helyrajzi számú, összesen 42 m² (25 m² + 17 m²) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A tárgyi helyiség bérlője a **Luminaxis Kft.** (székhely: 1123 Budapest, Nagyenyed utca 13. 3. em. 1., cégjegyzékszám: 01 09 329062; adószám: 26503486-2-43, képviseli: Szabó Péter Levente) a 2023. szeptember 1. napján kelt bérleti szerződés szerint határozott időre, 2028. szeptember 30.-ig szólóan. A helyiség bérbevétele **divat-formatervezés műhely, iroda, multifunkcionális tér tevékenység céljára** történt meg. A bérleti díj jelenlegi összege 60.976,- Ft/hó + ÁFA, azaz összesen bruttó 77.440,- Ft.

A Luminaxis Kft. nevében Szabó Péter Levente 2025. január 14. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére, és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő nettó 5.106.751,- Ft + ÁFA összegben, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája véleményezett, és a benyújtott kérelem alapján a teljes összeg vonatkozásában tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására, azonban a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata (a továbbiakban: Kt. határozat) 21. pontja szerint a fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a munkálatok költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.

A bérleti díj alapján a maximális beszámítható összeg 2.926.848,- Ft + ÁFA, amelyet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a **73/2025. (III.11.)** számú határozatában elfogadott.

A bérbeszámítás megállapodás 48 hónapra történő megkötésével, havonta 60.976,- Ft + ÁFA, azaz hatvanezer-kilencszázhetvenhat forint + ÁFA összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

A fentiek alapján a bérbeszámítási megállapodás aláírására **2025. április 7. napján** került sor, amely alapján a munkák elvégzésének eredeti határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap (azaz 2025. október 6. napja).

A határidő lejártát megelőzően – 2025. október 6. – napján a bérlő nevében Szabó Péter Levente elektronikus úton kérvényt nyújtott be a JGK Zrt. részére a bérlemény felújítási határidejének meghosszabbítása (2025. december 15. napjáig) és a bérleti szerződés határozatlan időre történő módosítása érdekében, tekintve, hogy a beruházásának összege jelentősen magasabb, mint a bérbeszámításra kerülő összeg.

ÉRKEZETT

2025 OKT 22.

1740

[Handwritten signature]

A határidő hosszabbítás iránti kérelem okaként azt jelölte meg, hogy annak ellenére, hogy folyamatosan dolgoznak a felújításon az csak részben készült még el. Bár már a vállalt munkálatok nagy része elvégzésre került, az elektromos áram szempontjából a három fázisra történő átállás hosszabb időt vett igénybe (tekintve, hogy a Szolgáltatóval történő adminisztráció meglehetősen bonyolult és hosszadalmas) így csúszás van a munkálatokban is. A Bérlettel szemben 2025. október 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a helyiség bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújításának elvégzésére adott határidő meghosszabbításához (2025. december 15. napjáig) és ezzel a korábbi bérbeszámítási megállapodás módosításához, valamint a bérleti szerződés határozatlan időre történő módosításához is.

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeszámítás összege jóváhagyásra került (az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II.27.) önkormányzati rendeletében, a 21105 címen biztosította azt), ugyanakkor a jelen határozati javaslat elfogadásával a bérbeszámítás időtartama kitolódik, de nem érint több költségvetési évet, mint az eredeti döntés. A bérleti szerződés határozatlan idejűre változtatása hosszabb távra biztosítja a bérbeadást, mely pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (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 Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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.”

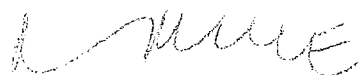
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján: „A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó 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 bérlet kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlet, úgy a bérlet 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 bérlet számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb 4 év lehet.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen ha a bérlet kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével.



A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a 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 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága .../2025. (X.28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre megkötött bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújítás elvégzésére adott határidő hosszabbításáról és a bérleti szerződés határozatlan idejűre történő megváltoztatásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

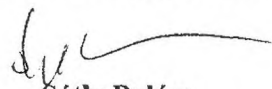
1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9. szám alatti, 35297/0/A/50 és a 35297/0/A/51 helyrajzi számú, összesen 42 m² (25+17) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a **Luminaxis Kft.** (székhely: 1123 Budapest, Nagyenyed utca 13. 3. em. 1., cégjegyzékszám: 01 09 329062; adószám: 26503486-2-43, képviseli: Szabó Péter Levente) bérllővel 2023. szeptember 1. napján létrejött bérleti szerződés határozatlan időre történő módosításához;
2. **hozzájárul** az 1. pontban megjelölt ingatlan felújítása kapcsán, a 2025. április 7. napján a bérllővel létrejött bérbeszámítási megállapodásban megadott, 180 napos határidő meghosszabbításához 2025. december 15. napjáig;
3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti szerződés módosítására a határozat 1. pontja, a bérbeszámítási megállapodás módosítására a határozat 2. pontja és az előterjesztés melléklete szerint.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében: 2025. október 28.; 3. pont esetében: 2025. november 15.

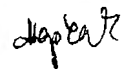
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. október 22.


Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

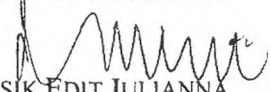
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

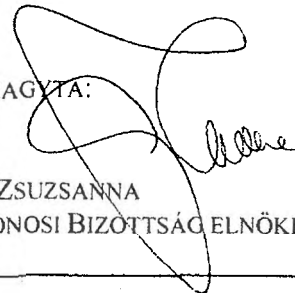
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI 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, Ór utca 8., adószáma: 25292499-2-42, KSH-száma: 25292499-6832-114-01, cégjegyzék száma: 01-10-048457, bankszámla szám: 11784009-22229669, képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó, Bérlo és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

Luminaxis Stúdió Kft.

Székhelye: 1123 Budapest, Nagyenyed u. 13. 3. em. 1.
 Adószáma: 26503486-2-43
 Cégjegyzékszám: 01-09-329062
 Képviselő neve: Szabó Péter Levente
 Születési ideje:
 Anyja neve:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlo között **2023. szeptember 1. napján határozott időre szóló bérleti szerződés** jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35297/0/A/50 és a 35297/0/A/51 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Mátyás tér 9. szám** alatt található összesen 42 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Bérlo a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlo a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a **73/2025. (III.11.)** számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi.

A szerződés tárgya

- Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő – tulajdonost terhelő - munkák értéke **2.926.848,- Ft + ÁFA** melyet Bérlo 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 Bérlo 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 Bérbeszámitási 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 Bérő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérő 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 Bérő 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 bérbeszámitás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérő tartozik felelősséggel.

Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása

6. A felek megállapodnak abban, hogy – az 5. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámitás nettó összegét a Bérő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába 48 hónapon keresztül 60.976,- Ft nettó bérleti díj összegéig beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámitás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérőnek 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 Bérő 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 Bérő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámitás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - d.) a Bérő, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,
 - e.) számla kiállítására nem jogosult Bérő 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 Bérő esetén a Bérő 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 összegben, 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

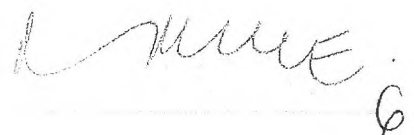
9. Amennyiben a Bérlő vállalt munkákat
 - a.) nem végzi el a 3. pontban foglalt határidőben,
 - b.) a 3. pontban foglalt határidő letelte előtt nem kéri a határidő módosítását méltányolható indokok alapján
 - c.) szerződésben foglalt tartalommal végzi el
 - d.) nem nyújtja be a 7. pontban foglalt számlát
 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 bérébe 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 Bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.

Egyéb feltételek

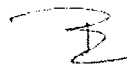
15. Jelen szerződés módosítására felek közös akarata esetén csak írásban kerülhet sor.
16. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

17. Jelen megállapodás öt (5) 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.

2025 ÁPR 07.

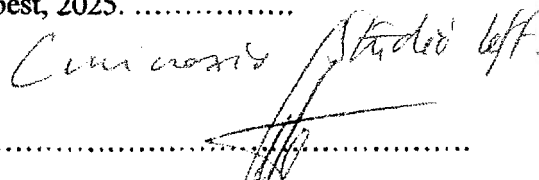
Budapest, 2025.


 Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület
 Józsefvárosi Önkormányzat
 bérbeadó megbízásából eljáró
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 Borbás Gabriella
 vezérigazgató

2025 ÁPR 07.

Budapest, 2025.

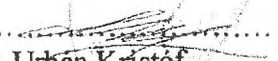

 Luminaxis Stúdió Kft.

Luminaxis Stúdió Kft.
 Szabó Péter
 ügyvezető
 bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:


 Hórich Szilvia
 gazdasági vezető

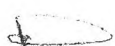
Jogi szempontból ellenőrizte:
 dr. Töröcsik Edit Julianna
 jegyző nevében és megbízásából:


 dr. Urban Kristóf
 Jogi Iroda
 irodavezető

2025 MÁRC 24.

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 73/2025. (III.11.) számú határozata




 7

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) 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: Borbás Gabriella vezérigazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó, Bérelő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

Luminaxis Stúdió Kft.

Székhelye: 1123 Budapest, Nagyenyed u. 13. 3. em. 1.
 Adószáma: 26503486-2-43
 Cégjegyzékszám: 01-09-329062
 Képviselő neve: Szabó Péter Levente
 Születési ideje:
 Anyja neve:

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

1. Felek rögzítik, hogy közöttük 2023. szeptember 1. napján határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 9.** szám alatti, **35297/0/A/50 és a 35297/0/A/51** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25+17 m² nagyságú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában.
2. Felek a jelen megállapodás 1. pont szerinti bérbeszámítási megállapodás 3. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának **.../2025. (X.28.)** számú határozata alapján közös akaratral az alábbiak szerint módosítják:

„Jelen Bérbeszámítási megállapodást a Szerződő Felek a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság **73/2025. (III.11.)** számú határozata alapján kötötték. A felújítási munkák elvégzésének határidejét a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság **../2025. (X. 28.)** számú határozata alapján 2025. december 15. napjában határozzák meg.”

A Bérelőnek 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 Bérelő jelenléteben és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérelő a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, NÉBIH, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

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

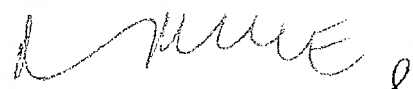
A szerződő felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest,

Budapest,

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
 bérbeadó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Borbás Gabriella

.....
Luminaxis Stúdió Kft.
 bérelő nevében
Szabó Péter Levente
 ügyvezető



vezérigazgató

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
Lévai Tamás

Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály, ügyosztályvezető, gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Törőcsik Edit Julianna

jegyző nevében és megbízásából:

.....
dr. Urbán Kristóf

Jogi Iroda

irodavezető

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2025. (X.28.) számú határozata


9