

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

3.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. november 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Költségvetés
2. számú melléklet: Bérbeszámítási javaslat

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2025 NOV 05.	Szám:	02/292-4/2025
Melléklet:		Ügyintéző:	De
		Előzmény:	

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, Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatti, 35081/0/A/57 helyrajzi számú, összesen 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.** A 2025. október 15. napján kelt határozott idejű (2027. november 1. napjáig) bérleti szerződés szerint a helyiség bérlője a **Form & Font Kft.** (székhely: 2092 Budakeszi, Székely köz 5.; cégjegyzékszám: 13-09-223449; adószám: 32118553-2-13; képviseli: Jani Dániel), a bérleti díj jelenlegi nettó összege 140.000 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 177.800 Ft/hó.

A Bérlő nevén 2025. október 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

Bérlő 2025. október 15. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján nettó 2.325.521 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.953.412 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
Építészeti, gépészeti és elektromos átalakítási munkák, hűtő-fűtő klíma berendezés telepítése	2.325.521 Ft
Összesen:	2.325.521 Ft
ÁFA	627.891 Ft
Javasolt bruttó összeg	2.953.412 Ft

A javasolt összeg 17 hónap alatt (melyből 16 hónapig nettó 137.000 Ft, a 17. hónapban pedig nettó 133.521 Ft) beszámítható.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérlő által megküldött munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt nettó 2.325.521 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.953.412 Ft összeg bérleti díjba 17 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat és a villamos biztonsági felülvizsgálatot határidőben szerződésszerűen elvégezteti és a hibákat nem tartalmazó jelentés, valamint a kivitelezői nyilatkozatok eredeti példányát átadja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely a 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint a 21105 címen az 5-21105-127/1 részletezőkódon rendelkezésre áll.

ÉRKEZETT

2025 NOV 05.

16 40

[Handwritten signature]

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

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.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruhazza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 40. § (1) A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

(3) Az Önkormányzat nevében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 20-21. pontjai alapján:

„20. 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.

21. 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 bérbeadási 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: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

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

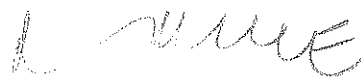
Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2025. (XI. 11.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatti nem lakás
céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez**



A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Form & Font Kft. (székhely: 2092 Budakeszi, Székely köz 5.; cégjegyzékszám: 13-09-223449; adószám: 32118553-2-13; képviseli: Jani Dániel, a továbbiakban: Bérő) által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuváros u. 22-24.** szám alatti, **35081/0/A/57** helyrajzi számú, összesen 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben az 1. számú mellékletben felsorolt munkálatok elvégzéséhez és a Bérővel bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:

- a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 2.325.521 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.953.412 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérő által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 17 hónap alatt,
- a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 17 hónap alatt (melyből 16 hónapig nettó 137.000 Ft, a 17. hónapban pedig nettó 133.521 Ft) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- az elszámolás feltétele, hogy a Bérő a Településképi bejelentési eljárás lefolytatását (és a főépítész hozzájárulását) követően a felújítási munkákat, valamint a helyiség elektromos hálózatára vonatkozó villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégeztesse, a hibákat nem tartalmazó jelentés eredeti példányát átadja, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

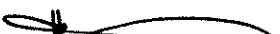
Határidő: 2025. november 11.

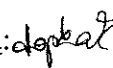
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. november 4.


Sáty Balázs
alpolgármester

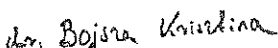
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

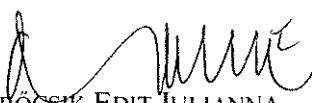
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL: 

JOGI KONTROLL: 

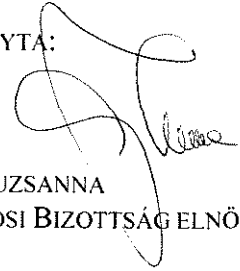
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



l. o. melléklet

Bp.VIII. Nagy fuvaros utca 22-24

Kelt: 2025.

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	1842788	1885248
4.1 ÁFA vetítési alap	3728036	
4.2 Áfa	27,00%	1006570
5. A munka ára	4734606	

Aláírás

l. o. melléklet

Költségtérítések

Sz.	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	Beton és vasbeton szerkezetek felületi javítása, betonjavító készhabarccsal vagy szárazbetonnal, üvegszál erősítéssel, 10 mm vastagságban, kézi felület-előkészítéssel MAPEI Mapegrout 430 zsugorodás-kompenzált tixotróp habarcs, Csz: 222025	20	m2	5016	6000	100320	120000
2	Falátörés 30x30 cm méretig, téglafalban, 12 cm falvastagságig	3	db	0	5300	0	15900
3	Horonyvésés, téglafalban, 8,01-16,00 cm ² keresztmetszet között	12	m	0	1700	0	20400
4	Vakolatjavítás oldalfalon, téгла-, beton-, köfelületen vagy építőlemezen, a meglazult, sérült vakolat előzetes leverésével, hiánypótlás 25% felett Hvb8-mc, beltéri, vakoló cementes mészhabarcs mészpeppel	15	m2	452	11400	6780	171000
5	Fal-, pillér és oszlopburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése beltérben, téгла, beton és vakolt alapfelületen, kenhető víz- és páraszigetelés felhordása egy rétegben, hajlaterősítő szalag elhelyezésével SAKRET AA kenhető szigetelés, beltéri	22	m2	4476	1900	98472	41800
6	Fal-, pillér-, oszlop- és lábazatburkolat készítése beltérben, téгла, beton, vakolt alapfelületen, mázas kerámiával, kötésben vagy hálósan, 3-5 mm vtg. ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 25x25 - 40x40 cm közötti lapmérettel MAPEI Keraquick Maxi S1 C2FT S1 fokozott terhelhetőségű, gyorskötő, lecsúszásmentes, alakváltozásra képes cementkötésű ragasztóhabarcs kerámia és nedvességre nem érzékeny természetes kő burkolatokhoz (ágyazatvastagság 15 mm-ig), szürke, Csz: 125625 MAPEI Kerapoxy IEG kétkomponensű epoxigyanta fugázó, cementszürke, Csz: 5U11310	22	m2	10703	15300	235466	336600
7	Ipari padlóburkolat készítése, beltéri, új beton vagy esztrich járófelületre, kopásálló műgyanta, kétkomponensű diszperziós epoxigyanta bevonat MAPEI Mapefloor I302SL fillerrel töltött nagy vegyszerállóságú, élelmiszer és tisztatér epoxi gyanta bevonat RAL színekben	51,44	m2	8345	9200	429267	473248

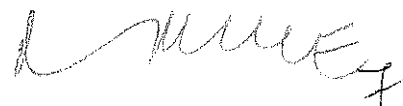
Költségterítések

8	Dilatációs és csatlakozó fuga kitöltése, szilikon alapú elasztikus tömítő anyaggal, 5 mm szélesség- és mélységben HENKEL Ceresit CS 25 kül- és beltéri, rugalmas, időjárás- és UV-álló, gombásodás- és penészálló szaniter szilikon, transzparens, fehér, Cikkszám: 1573792	100 m	172	600	17200	60000
9	Műanyag vezetéksatorna, padlószegélycsatorna elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre szerelve, idomdarabokkal, szélesség: 40 mm-ig KOPOS minicsatorna, 20x10mm, fedéllel, fehér, Cikkszám: LHD 20x10 HD	120 m	557	800	66840	96000
10	Szigetelt vezeték elhelyezése védőcsőbe húzva vagy vezetéksatornába fektetve, rézvezetővel, leágazó kötésekkel, szigetelés ellenállás méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 0,5-2,5 mm ² NYM-J 3x1,5 tömör (300/500V) MBCU kábel	60 m	328	200	19680	12000
11	Szigetelt vezeték elhelyezése védőcsőbe húzva vagy vezetéksatornába fektetve, rézvezetővel, leágazó kötésekkel, szigetelés ellenállás méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 0,5-2,5 mm ² NYM-J 3x2,5 tömör (300/500V) MBCU kábel	60 m	419	200	25140	12000
12	Komplett világítási és telekommunikációs szerelvények, Fali kapcsolók elhelyezése, süllyesztve, 6-16A kétpólusú kapcsolók Schneider Electric ASFORA Kétpólusú kapcsoló, rugós bekötés, fehér (102), 10A, 250 V~, kompletten, kerettel, Csz.: EPH0200121	3 db	1844	3200	5532	9600
13	Komplett világítási és telekommunikációs szerelvények, Csatlakozóaljzat elhelyezése, süllyesztve, 16A, földelt, egyes csatlakozóaljzat (2P+F) Schneider Electric ASFORA 2P+F aljzat, csavaros bekötés, fehér, 16A, 250 V~, kompletten, kerettel, Csz.: EPH2900121	15 db	1118	3200	16770	48000
14	Intelligens tűzjelző és vészjelző rendszerek kiépítése előre elkészített tartószerkezetre, kiépített kábelezésre, intelligens érzékelők elhelyezése, füstérzékelő, optikai MASCO Global Fire Equipment Analóg címezhető füstérzékelő, csatlakoztatható másodkijelzéssel, működési hőmérséklet: -10-50 °C. GFE-ZEOSADSI.	3 db	13836	7000	41508	21000



Költségtérítések

15	Ivóvíz vezeték, Ötrétegű cső szerelése, PE-Xa/Al/PE-HD anyagból, toldóhévelyes kötésekkel, cső elhelyezése csőidomok nélkül, szakaszos nyomáspróbával, falhoronyba vagy padlószerkezetbe szerelve (horonyvésés külön tételben), DN 12 REHAU univerzális RAUTITAN stabil cső, ötrétegű, 4 mm-es kör keresztmetszetű szigeteléssel, 16,2x2,6 mm, tekercs, 130241-050	16 m	2069	1000	33104	16000
16	PVC lefolyóvezeték szerelése, tokos, gumigyűrűs kötésekkel, cső elhelyezése csőidomokkal, szakaszos tömörségi próbával, szabadon, DN 50 PIPELIFE PVC-U tokos lefolyócső 50x1,8x1000 mm, KAEM050/1M	5 m	2275	6900	11375	34500
17	Kézmosó berendezés elhelyezése és bekötése, porcelán, fali kivitelben, kifolyószelep, szifontakaró és búzelzáró nélkül	1 db	26090	15000	26090	15000
18	WC csésze elhelyezése és bekötése, sarokszelep, WC ülőke, nyomógomb nélkül, porcelánból, alsókifolyású, mélyöblítésű kivitelben	1 db	39490	17000	39490	17000
19	WC öblítőtartály felszerelése és bekötése, falsík elé szerelhető, műanyag B&K falon kívüli WC-öblítőtartály, START/STOP nyomógombos ABS, fehér, öblítőcsővel, Cikkszám: BKH4510311	1 db	10300	4400	10300	4400
20	Vizelde vagy piszoár berendezés elhelyezése, öblítőszelep, sarokszelep és búzelzáró nélkül, porcelán, falra szerelhető vizelde ALFÖLDI/SAVAL 2.0 porcelán vizelde, 7050 59 01, fehér	1 db	58874	10800	58874	10800
21	Oldalfali mono és multi split klímák elhelyezése, csővezetés nélkül, multi split klímák, egy kültéri és két beltéri egységgel, hőszivattyús kivitelben, össz. hűtő-/fűtőteljesítmény: 25 kW / 30 kW-ig ARTEL RDM9RN oldalfali splitklíma, hőszivattyús, hűtő/fűtő teljesítmény: 2*2,6/2*2,9 kW, Cikkszám: ART032	1 db	350580	100000	350580	100000
22	Elektromos kapacitás bővítése új hűtő és fűtő berendezés kiépítése miatt	1 klt	250000	250000	250000	250000

Munkanem összesen:**1842788****1885248**



J. B. Hellyes

LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea

irodavezető részére

Telefon:

e-mail:

Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Helyben

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **Budapest, Nagy Fuvaros u. 22-24. 35081/0A/57** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, hűtő-fűtő klíma berendezés telepítésére, gépészeti kialakításra, építészeti és elektromos átalakításra Form&Font Kft. által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából. Az alábbi munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valósnak elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

Bérbeadóra tartozó munkák: nettó.anyag + nettó.munkadíj

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Építészeti, gépészeti és elektromos átalakítási munkák, valamint hűtő-fűtő klíma berendezés telepítése | 2.325.521,-Ft |
| Bérbeszámítási javaslat összesen nettó: | 2.325.521,-Ft |

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

- Az ISZ iroda javaslata a hűtő/fűtő klíma kültéri egységének telepítésével kapcsolatban felhívni figyelmét a kötelező Településképi egyeztetésre, annak lefolytatása után kérjük az engedélyt bemutatni szíveskedjenek, csak ennek birtokában kezdheti el a kivitelezési munkákat. Továbbá a falban rejtett vezetékeket érintő munkák elvégzését kérjük fényképfelvételekkel dokumentálni.

Az elektromos szerelés kapcsán előírni bérlőnek az Érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészíttetését.

Budapest, 2025. október 20.

Tisztelettel:



Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

1084 Budapest, Ör u. 8. • Telefon: +36 | 333 4146; +36 | 313 5607 • Email: igazgatosag@jgk.hu

[Handwritten signature]