

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

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

M

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre megkötött bérbeszámítási megállapodás módosítására**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet:

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

Érkezett:	2026 APR 23	Szám:	02/103-12/2026
Melléklet:	2 db	Ügyintéző:	Rosen
		Bizonylat:	ca

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, Koszorú u. 23. szám alatti, 35267/0/A/4 helyrajzi számú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A tárgyi helyiség bérlője **Behán Mária egyéni vállalkozó** (székhely: 1062 Budapest, Aradi utca 52/B. 3. emelet 18. ajtó., nyilvántartási szám: 54089792; adószám: 55414362-1-42) a 2025. május 26. napján kelt bérleti szerződés szerint határozott időre (15 év) szólóan. A helyiség bérbevétele **étkezde, közösségi tér tevékenység céljára** történt meg. A bérleti díj jelenlegi összege 54.288,- Ft/hó + ÁFA, azaz összesen bruttó 68.946,- Ft.

Behán Mária egyéni vállalkozó a pályázatával egyidejűleg a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére, és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztett elő, amelyet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája véleményezett, és a benyújtott kérelem alapján nettó 3.720.000,- Ft + ÁFA 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 nettó 2.496.000,- Ft + ÁFA, amelyet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a **150/2025. (IV.22.)** számú határozatában elfogadott.

A bérbeszámítás megállapodás 48 hónapra történő megkötésével, havonta 52.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 66.040,- forint összeg erejéig számolható el a felújítási költség.

A fentiek alapján a bérbeszámítási megállapodás aláírására 2025. október 22. napján került sor, amely alapján a munkák elvégzésének eredeti határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap (azaz 2026. április 20. napja).

A határidő lejártát megelőzően – 2026. április 16. – napján a bérlő elektronikus úton kérvényt nyújtott be a JGK Zrt. részére a bérlemény felújítási határidejének 90 nappal (2026. július 19. napjáig) történő meghosszabbítása érdekében.

A határidő hosszabbítás iránti kérelem okaként családi és az ebből adódó finanszírozási – problémát jelölt meg. A Bérlővel szemben 2026. március 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelés nem szerepel.

ÉRKEZETT (14.49)

2026 APR 23

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a helyiség bérbeszámítási megállapodásban foglalt felújításának elvégzésére adott határidő meghosszabbításához (2026. július 19. napjáig) és ezzel a korábbi bérbeszámítási megállapodás módosításához.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel. A bérbeszámítás összege az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII.11.) önkormányzati rendeletében rendelkezésre áll.

## **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 helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben az önkormányzati bérbeadói döntésről 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.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói 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 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: 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 .../2026. (IV.28.) számú határozata

### a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre megkötött bérbeszámítási megállapodás módosításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 23. szám alatti, 35267/0/A/4 helyrajzi számú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre **Behán Mária egyéni vállalkozó** (székhely: 1062 Budapest, Aradi utca 52/B. 3. emelet 18. ajtó., nyilvántartási szám: 54089792; adószám: 55414362-1-42) bérlővel 2025. október 22. napján létrejött bérbeszámítási megállapodás módosításához, azaz a beruházás kivitelezési határidejének 2026. július 19. napjáig történő meghosszabbításához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

Budapest, 2026. április 22.



ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSEGI ELLENŐRZÉS:

DR. TÖRŐCSIK 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, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

**Behán Mária egyéni vállalkozó**

Székhely: 1062 Budapest, Aradi utca 52/B. 3. emelet 18. ajtó.

Nyilvántartási szám: 54089792

Adószám: 55414362-1-42

Születési ideje:

Anyja neve:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

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

### Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között **2025. május 26. napján határozott** időre szóló bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35267/0/A/4** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület, Koszorú utca 23.** szám alatt található 24 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Bérlő 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 Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 150/2025. (IV.22.) számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi.

### A szerződés tárgya

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő – tulajdonost terhelő - munkák értéke **2.496.000,- Ft + ÁFA** melyet Bérlő a saját kivitelezésében végez el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

### A szerződés hatálya és időtartama

3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 1. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap.

A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérló jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérló a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérló és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérló a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérló tartozik felelősséggel.

#### **Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása**

6. A felek megállapodnak abban, hogy – az 5. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérló által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába 48 hónapon keresztül 2.496.000,- Ft nettó bérleti díj összegéig (48 hónapig havonta 52.000,- Ft + ÁFA összeg) beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérlőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.
7. A költségek beszámításának feltételei a következők:
  - a.) az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
  - b.) a Bérló a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül számlát nyújt be a Bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez az alábbiak szerint:  
 Vevő neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
 Vevő székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.
  - c.) a Bérló által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
  - d.) a Bérló, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,
  - e.) számla kiállítására nem jogosult Bérló esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
  - f.) számla kiállítására jogosult Bérló esetén a Bérló továbbszámlázza 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.

Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítási időszak a számla kiállítását követően kezdődik meg.

8. A számviteli és adó jogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérelő részére. A Bérelő 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 Bérelő által a tárgy hónapban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérelő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

#### **Szerződésszegés**

9. Amennyiben a Bérelő 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 Bérelő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség béérébe még be nem számított összegre a volt bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérelő esetleges tartozásait levonni.
13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérelő 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 Bérelő 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.

Budapest, 2025. **2025 OKT 09.**

Budapest, 2025. **2025 OKT 22.**

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

*h h*  
BEVÁSOLÁS  
egyedi vállalkozás  
bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:

*Lévai Tamás*  
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője,  
gazdasági vezető

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

dr. Urbán Kristóf  
Jogi Iroda  
irodavezető

2025 JÚL 03.

**Melléklet:**

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 150/2025. (IV.22.) számú határozata

L. n. melléklet

# 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, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

## Behán Mária egyéni vállalkozó

Székhely: 1062 Budapest, Aradi utca 52/B. 3. emelet 18. ajtó.

Nyilvántartási szám: 54089792

Adószám: 55414362-1-42

Születési ideje:

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 2025. május 26. napján határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35267/0/A/4** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület, Koszorú utca 23.** szám alatt található 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában.
2. Felek a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 150/2025. (IV.22.) számú határozata alapján kötött bérbeszámítási megállapodás 3. pontját a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának .../2026. (IV.28.) számú határozata alapján közös akarattal az alábbiak szerint módosítják:

„Jelen Bérbeszámítási megállapodást a Szerződő Felek a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 150/2025. (IV.22.) számú határozata alapján kötötték. A felújítási munkák elvégzésének határidejét a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2026. (IV.28.) számú határozata alapján 2026. július 19. napjában határozzák meg.”

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, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, NÉBIH, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta, a villamosbiztonsági felülvizsgálat egy példányát a munkálatok elvégzésének ellenőrzésekor átadja.

3. Jelen bérbeszámítási megállapodás módosítás 2. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.
4. Jelen megállapodás 2 (kettő) 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**  
vezérigazgató

.....  
**Behán Mária egyéni vállalkozó**  
bérlő

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  
aljegyző

**Melléklet:**

1. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 100/2026. (IV.28.) számú határozata