

VH/1-75/2026

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

10.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. június 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámítási megállapodás módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bérbeszámítási megállapodás

2. sz. melléklet: Költségvetés, Állapotfelvevési jegyzőkönyv (terjedelme miatt nem kerül nyomtatásra)

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkező:	Szám:	
2026.06.18	02/178-V/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
2 db.	L. Anna	ca.

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, Bródy Sándor u. 2. szám alatti, 36559/3/A/2 helyrajzi számú, 336 m² alapterületű, utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 173/2025. (V.06.) határozata alapján a 2025. június 25. napján kelt határozott idejű (15 éves) bérleti szerződés szerint a helyiség bérlője a CNTRL Üzemeltető Kft. (székhely: 1053 Budapest, Károlyi Mihály utca 9.; adószám: 27492028-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 392289; képviseli: Körössy Zoltán Pál) kiválás útján létrejött jogutódja a **Múzeum Café és Kávéház Kft.** (székhely: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 5. 1. em. 1. ajtó; adószám: 32932070-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 450116; képviseli: Körössy Zoltán Pál), aki 'kávéház' tevékenység céljára bérlő a helyiséget.

A bérleti díj jelenlegi nettó összege 1.868.700 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 2.373.249 Ft, a (vízórás) közös költség összege 67.076, - Ft, amely ÁFA-val növelten a bérlő által megfizetésre kerül.

A Bérlő (és jogelődje) nevében 2026. május 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

A bérbevételre vonatkozó pályázat benyújtásával egyidejűleg az ajánlattevő az előzetes felmérések alapján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet is továbbított. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján nettó 68.700.000, - Ft + ÁFA összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Gépész tervezés	1 500 000 Ft
Elektromos tervezés	1 200 000 Ft
Homlokzati nyílászárók cseréje 50%-ban	11 000 000 Ft
Szellőzési rendszer és hővisszanyerő modernizálása	18 000 000 Ft
Belső vendég padlózat cseréje	10 000 000 Ft
Elektromos szerelési munkálatok	15 000 000 Ft
Mosdók részleges felújítása 50%-ban	2 000 000 Ft
Belső díszítő festés	3 500 000 Ft
Falburkolatok pótlása	2 000 000 Ft
Csillárok és belső világítás	4 500 000 Ft

Összesen nettó: 68 700 000 Ft

ÁFA: 18 549 000 Ft

Bruttó: 87.249.000 Ft

ÉRKEZETT 14.3x

2026 JÚN 18. 20

A fentiek alapján a bérbeszámítási megállapodás aláírására 2025. augusztus 25. napján került sor.

A felméréseket, tervezéseket és a hatóságokkal történő egyeztetéseket követően a Bérllő képviselőjében Kőrössy Zoltán Pál 2026. június 9. napján a bérbeszámítási megállapodás módosítására vonatkozó kérelmet továbbított. A kérelem összecszerűségében is magasabb és az elvégzendő munkanemek is módosulnának.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte, a munkálatok elvégzését továbbra is indokoltnak tartotta és a bérbeszámítási megállapodás módosítását az alábbiak szerint javasolta:

Homlokzati és beltéri nyílászárók cseréje	24 793 680 Ft
Teljes elektromos felújítás	32 411 617 Ft
Belső vendég padozat cseréje	21 344 868 Ft
Falburkolatok pótlása + meglévő felújítása	6 468 095 Ft
<u>Vendégtér mosdók felújításának 50 %-a</u>	<u>4 831 147 Ft</u>
Összesen nettó:	89.849 407 Ft
	ÁFA: 24 259 340 Ft
	Bruttó: 114.108.747 Ft

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, így a maximális beszámítható összeg 48 hónap időtartam alatt nettó 89.697.600, - Ft + ÁFA.

Javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a CNTRL Üzemeltető Kft.-vel kötött bérbeszámítási megállapodás (a Múzeum Café és Kávéház Kft. jogutóddal történő) módosításához a fenti munkanemekre és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből nettó 89.697.600 Ft + ÁFA, azaz bruttó 113.915.952 Ft összeg bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérllő a megállapodás megkötését követően a felújítási terveket benyújtja, a felújítási munkákat és a villamosbiztonsági felülvizsgálatot határidőben, szerződés szerűen a szükséges hozzájárulások birtokában elvégezteti és a hibákat nem tartalmazó villamosbiztonsági jelentés, valamint a kivitelezői nyilatkozatok eredeti példányát átadja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel. A bérbeszámítás nettó 89.697.600 Ft + ÁFA összegéből nettó 68 700 000 Ft+ ÁFA összegre vonatkozó kötelezettségvállalás már a tavalyi évben megtörtént, a különbözet nettó 20.997.600, - Ft + ÁFA összege az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében az 5-21105-127/1 részletezőkódon rendelkezésre áll.

III. Jogsabályi 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 bérbeadási döntésről 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 (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) bekezdése alapján 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.

A Rendelet 40. § (3) bekezdése alapján 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 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 30. § (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

.../2026. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeszámítási megállapodás módosításával kapcsolatosan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 2. szám alatti, 36559/3/A/2 helyrajzi számú, 336 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a Múzeum Café és

Kávéház Kft. (székhely: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 5. 1. em. 1. ajtó; adószám: 32932070-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 450116; képviseli: Körössy Zoltán Pál) által bérelt, de még a jogelőd CNTRL Üzemeltető Kft.-vel kötött bérbeszámítási megállapodás módosításához az alábbi feltételekkel:

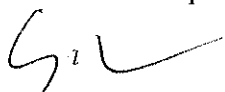
- a) a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 89.697.600 Ft + ÁFA, azaz bruttó 113.915.952 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérelő által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 48 hónap alatt,
- b) a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 48 hónap alatt havi nettó 1.868.700 Ft /hó + ÁFA, azaz bruttó 2.373.249 Ft számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- c) az elszámolás feltétele, hogy a bérelő a felújítási terveket benyújtsa, a szükséges hozzájárulásokat megszerezze, majd a felújítási munkákat, valamint a helyiség elektromos hálózatára vonatkozó villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégeztesse, a hibákat nem tartalmazó jelentés, a kivitelezői nyilatkozat(ok) eredeti példányát átadja, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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

Budapest, 2026. június 17.


Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL. 

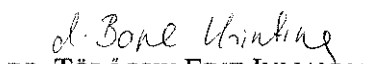

JOGI KONTROLL: 


BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 


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:

CNTRL Kft.

Székhely: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 5. 1/1.

Cégjegyzékszám: 01-09-392289

Adószáma: 27492028-2-42

Képviselő neve: Kőrössy Zoltán Pál

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:

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között **2025. június 25. napján határozott időre szóló bérleti szerződés** jött létre a **Budapest VIII. kerület, 36559/3/A/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Bródy Sándor utca 2. szám** alatt található összesen **336 m²** 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 a **173/2025. (V.06.)** 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 **68.700.000,- 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 **365 nap**.

A Bérlónek 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 **39 hónapon keresztül 68.700.000,- Ft nettó bérleti díj összegéig** (38 hónapig havonta 1.790.000,- Ft + ÁFA összeg, a 39. hónapban 680.000,- Ft + ÁFA) beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérlónek 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 estén 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 tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérelő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződésszegés

9. Amennyiben a Bérelő vállalt munkákat
- nem végzi el a 3. pontban foglalt határidőben,
 - a 3. pontban foglalt határidő letelte előtt nem kéri a határidő módosítását méltányolható indokok alapján
 - nem a szerződésben foglalt tartalommal végzi el.
 - 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 bérébe 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 AUG 25.**


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

Budapest, 2025. **2025 JÚL 24.**


 CNTRL Kft.
 Kőrössy Zoltán Pál
 ügyvezető
 bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:


 Lévai Tamás
 Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője,
 gazdasági vezető
 2025.08.15

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


 dr. Urbán Kristóf
 Jogi Iroda
 irodavezető
 2025 AUG 12.

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 173/2025. (V.06.) számú határozata