

VH/1-84/2026

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

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. július 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 56. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával és bérbeszámítási megállapodás megkötésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv, Költségvetési javaslat
3. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás tervezete

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tárgy: JAVASLAT		Szám:
2026. 07. 08.		02/185 - 4/2026
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
3db	R. Anna	ea.

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, Tömő utca 56. szám alatti 36109 hrsz.-ú, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló épületben található 46 m² alapterületű, utcai pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (UCP bal), amely 2000. január 2. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 56 db önkormányzati albetét található, amelyből 53 db lakás, 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségre vonatkozó üzemeltetési költség összege 18.061, - Ft/hó

A bérlemény a Tömő utcából közelíthető meg egy fémszerkezetű, jó állapotú bejárati ajtón. A vezető lépcső fa, melynek állapota balesetveszélyes. Határoló falak vakolathiányosak salétromosak talajvizesedésből adódóan. A helyiségben kb. 2m³ törmelék és lom található. Víz és áramvétel nincs a helyiségben.

Az értéktérkép szerint a helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, ezért versenyeztetési eljárás nélkül bére adható. A fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjővezet	Nettó havi alapidíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret (m ²)	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
3	1500	UCP	0,8	46	Közepes	1	2	Felújítandó	0,7	34.500

Szilágyi Sándor magánszemély 2026. április 23. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget raktározási tevékenység céljára szeretné bérelni határozatlan időre és a kérelmező 34.500, -Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. Emellett szeretne volna a helyiséget ideiglenesen (is) bérbevenni, így 2026. május 21. napjától a Képviselő-testület 151/2023 (V.31.) határozata alapján használati megállapodás keretében használja 2026. augusztus 31. napjáig. A használati díj

ÉRKEZETT

2026 JÚL 08.

16:40
#

megfizetésre került. A helyiség felújítását és a törmelék elszállítását vállalta, kérelmét 2026. május 31. napján nettó 810.000,- Ft + ÁFA összegben bérbeszámításra vonatkozó kéressel egészítette ki.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte, és a benyújtott kérelem alapján nettó 387.500, - Ft + ÁFA összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

sitt és lom elszállítás	102.500 Ft
<u>lépcső kialakítása zsaluköböl</u>	<u>285.000 Ft</u>
Összesen nettó:	387.500 Ft
	ÁFA: 104.625 Ft
	Bruttó: 492.125 Ft

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 56. szám alatti 36109 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, utcai pinceszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához magánszemély részére határozatlan időre - 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára a számított bérleti díj nettó 34.500, -Ft + ÁFA, azaz bruttó 43.815 Ft közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben és bérbeszámítási megállapodás megkötését a fenti munkanemekre és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összeg bérleti díjba 13 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérelő a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat (és - amennyiben az elektromos hálózat helyreállításra kerül - a villamosbiztonsági felülvizsgálatot) határidőben, szerződés szerűen a szükséges hozzájárulások birtokában elvégezteti és amennyiben az elektromos hálózat helyreállításra kerül, úgy a hibákat nem tartalmazó villamosbiztonsági jelentés eredeti példányát átadja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, az 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 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 ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt. ”

A Rendelet 3. § a) pontja szerint: „Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték. ”

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata 3. pontjában

foglaltak alapján történik a bérleti díj meghatározása, a 3.3. alpont értelmében a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség 50%-a, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

A Rendelet 14. §-a szerint: „Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdése szerint: „A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék – (2) bekezdésben foglaltak kivételével – mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján: „A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.”

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.) 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 és a 46. §-a 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. (VII.14.) számú határozata

hozzájárlás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 56. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához és bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) **hozzájárlul a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 56. szám alatti 36109 hrsz.-ú (UCP bal), tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** magánszemély részére az alábbi feltételekkel:
 - a. **határozatlan** időre - 30 napos felmondási idő kikötésével,
 - b. **raktározási tevékenység céljára**
 - c. a megajánlott **bérleti díj nettó 34.500,- Ft/hó + ÁFA**, azaz bruttó 43.815,- Ft + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,
 - d. 3 havi bruttó bérleti díj és üzemeltetési költség összegének megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú - közjegyző előtti - kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett;
- 2) **hozzájárlul az 1. pontban megjelölt bérleti szerződés megkötését követően bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:**
 - a) a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő 2. számú melléklet szerinti munkálatok költsége legfeljebb nettó 387.500 Ft + ÁFA, azaz bruttó 492.125 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a bérlő által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 13 hónap alatt,
 - b) a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 13 hónap alatt (12 hónapig havi nettó 30.000 Ft /hó + ÁFA, a 13. hónapban havi nettó 27.500 Ft /hó + ÁFA) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
 - c) az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, valamint amennyiben az elektromos hálózat helyreállításra kerül, úgy a hibákat nem tartalmazó jelentés eredeti példányát átadja és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. július 14.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Budapest, 2026. július 8.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: 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 

érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2026 ÁPR 23.	HG/605-1/2026
ügyintéző	
melléklet	

HG 1. B. helyiség

2026 ÁPR 22.

BÉRBEVÉTELI KÉRELEM

/magánszemély számára/



alapadatok:

kérelmezett helyiség

cím: 0111 km. Tömör ufa. 56.
helyrajzi szám: Bd. 36109, Bd. v. k.
alapterület: 46. m²

tevékenység

tevékenység megnevezése: Raktározás, ártómozdítás.
szeszárusítással/szeszárusítás nélkül (aláhúzendó)

bérleti jogviszony jellege

határozott: (év)

határozatlan (aláhúzendó)

bérleti díj ajánlat: 34500. /hó + ÁFA

Nyilatkozat

/figyelmesen olvassa végig/

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok

szignó:

megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti jog átruházásához, albérletbe adáshoz, befogadáshoz, bérleti társi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződésem mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennem, melynek várható költségeiről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti díjon felül kiszámlázásra kerülnek a külön szolgáltatási díjak, többek között a közös költség összege is, melyek várható összegéről az eljáró ügyintéző tájékoztatott.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérbeadó számlájára a bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő óvadékot megfizessek.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének illetékes bizottsága nyilvános ülésen történő tárgyalásához hozzájárulok / az adataim zártan történő kezelését kérem. (megfelelő rész aláhúzendő)

Kérelmező egyéb megjegyzései:

Amíg nincs Bixoság döntés,
szívesen ideiglenesen Garázsba várom.
1. Hónapra.
a. Gyógyban. Mindegy. Áron, se. Víz szűren
és bérbeadókba kerülben szűren
.....
.....

Budapest, 2026. 04. 22.

kérelmező aláírása

Iktatóba érkezett
2026 APR 23

7



2. sz. melléklet

LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea

irodavezető részére

e-mail:

Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Helyben

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **1083 Budapest, Tömő u. 56. PI/Bal UCP** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására a **Szilágyi Sándor e.v.** által benyújtott költségterítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

Az alábbi munkálatok elvégzése indokolt, annak költségét valószínűen elismerjük és javasoljuk a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó anyag + munkadíj
1. Sitt és lom elszállítás	102.500 Ft
2. Lépcső kialakítása zsaluközből	285.000 Ft
Összesen:	387.500 Ft + Áfa

Budapest, 2026. június 25.

Tisztelettel:



Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

1084 Budapest, Ór u. 8. • Telefon: +36 1 333 4146; +36 1 313 5607 • Email: igazgatosag@jgk.hu

Fw: Re: levél. Tömő u. 56. PI/BAL UCP bérbeszámítás

Feladó: < >@freemail.hu>

Elküldve: 2026. május 31., vasárnap, 8:10

Címzett: < >@jgk.hu>

Tárgy: Fwd: Re: levél.

Kedves.jgk uram és hölgyem a megbeszéltek alapján szeretném küldeni önöknek a megbeszél munkanemet a tömö utca 56 szám allatti pincebérleménynek a felújítási költségeit. és rendben hozatalát.

Munka

sitt elhordása 2m3

lépcső kialakítása 7 fok

vakolat leverése kb 150m2

pince meszelése 150 m2

Anyagdij

2m3 siit 150 db zsák 22500 forint

15 zsalukö 35 db 40000 forint

1m3 soder 14000 forint

12 zsák cement 30000 forint

6 zsák mész 18000 forint

Munkadij.

2m3 sitt elszállítása 80000 forint

lépcső kialakítása 7 fok betonbol zsalukövel 350000 forint

vakolat leverése tégláig 150 m2 380000 forint

tégla fal meszelése 150m2 250000 forint nem számolt tétel.

összesen a munkadij 810.000 forint áfa 218.700 forint brutto 1.028.700 forint.

anyag dij 124 500 forint

köszönettel szilágyi sándor.

BIRTOKBA ADÁSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba adásról, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Tömő u. 56 Pi. Bal UCP
Helyrajzi szám:	36109/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / átvevő neve:	
Dátum:	2026.05.21

Általános megjegyzések: Bérleti szerződés alapján birtokba adjuk a helyiséget

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	46
Ellenőrzött komfortfokozat:	
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCP

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bejárati ajtó fémszerkezetű, jó állapotú.

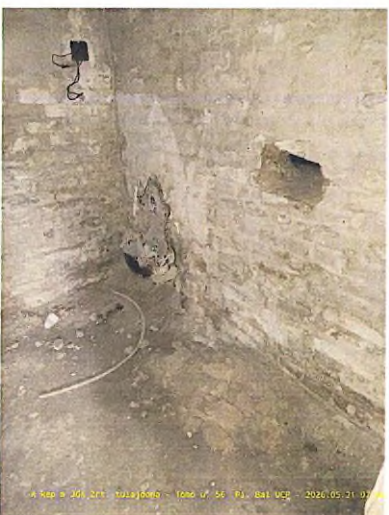
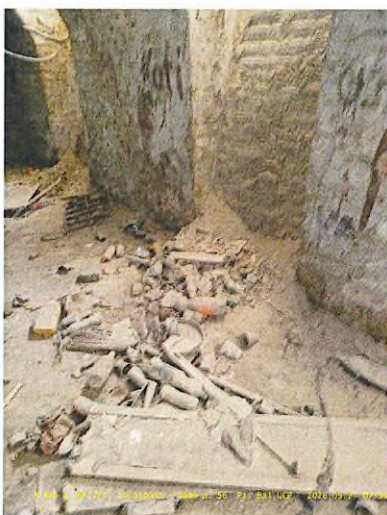
A levezető lépcső fa, melynek állapota balesetveszélyes.

Határoló falak vakolathiányosak salétromosak talajvizesedésből adódóan.

A helyiségben kb. 2m³ szennyeződés és lom található.

Víz és áramvétel nincs a helyiségben

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

12

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Bejárati ajtó kulcsait 2 db átadtam.

A bérelő / átvevő adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

Kijelentem, hogy bérbeadó a bérleményt általam ismert, teljes körűen megtekintett és elfogadott állapotban adja birtokba. Az átadási jegyzőkönyv a bérleti szerződés mellékletét képezi.

Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megkötni a szolgáltatókkal.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.

A bérelő / átvevő aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsa nevében eljáró JGK Zrt. nevében:

Boóz Károly

-

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, Ör 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, Bérő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

.....**magánszemély**

Lakcím:

Születési helye, ideje:

Anyja neve:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérő között ... napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 36109** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Tömő utca 56. szám** alatt található összesen 46 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Bérő 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 Bérő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a .../2026. (VII.14.) 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 ..., - Ft + ÁFA melyet Bérő 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 Bérő kötelezettsége.

A szerződés hatálya és időtartama

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

A Bérőnek 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 bérbeszámítás 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 7. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **... hónapon keresztül ..., - Ft nettó bérleti díj összegéig (... hónapig havonta ..., - 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 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 bérbeszámítás 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.

Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérő 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 Bérő részére. A Bérő 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 Bérő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérő 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.) nem a szerződésben foglalt tartalommal végzi el.
 - d.) nem nyújtja be a 7. pontban foglalt számlát
 - e.) a 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 bérbeadó 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 szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.
12. A bérleti jogviszony bérbeadó általi kezdeményezett 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,

Budapest,

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi

Önkormányzat
bérbeadó nevében
Pikó András
polgármester

.....
magánszemély bérelő

szakmailag ellenőrizte:

.....
Borbás Gabriella
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vezérigazgató

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály, ügyosztályvezető, gazdasági vezető

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

.....
dr. Varga Luca
jogi irodavezető

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2026. (VII.14.) számú határozata