

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

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés módosításával és bérbeszámítási megállapodás megkötésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelem, nyilatkozat, költségvetés, javaslat
2. sz. melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv
3. sz. melléklet: bérbeszámítási megállapodás tervezete

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2026.07.08	02/185-3/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
3db	R. Anna
	Előzmény:
	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, Práter utca 19. szám alatti, 36380/0/A/3 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1217/2016.(XI.28.) határozata alapján a 2017. február 6. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint a helyiség bérlője a **PAPP KUKTA Bt.** (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. Fsz. 1. ajtó; adószám: 25652532-2-42; cégjegyzékszám: 01 06 798806; képviseli: Lipták Dezső), aki - a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 25/2026. (II. 10.) számú határozata alapján módosított tevékenységi körrel - 'vendéglátás (szeszárosítással), szeszárosítás nélküli élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzlet' tevékenység céljára bérli a helyiséget, de az jelenleg zárva tart. A bérlő a helyiséghez pályázati eljárásán kívül jutott.

A bérleti díj jelenlegi nettó összege 82.086 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 104.249 Ft, a (vízórás) közös költség összege 6.496, - Ft, amely ÁFA-val növelten a bérlő által megfizetésre kerül.

A Bérlő nevén 2026. június 30. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

A Bérlő vezető tisztségviselőjében változás történt, Lipták Dezső 2026. június 9. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet továbbított, valamint a határozatlan idejű bérleti szerződést szeretné határozott idejűre (10 évre + 5 év előbérleti jog) módosítani.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte és a munkálatok elvégzését indokoltak tartotta.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda nettó 4.687.403 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
villamosenergia hálózat telepítése szabványosítással	1.507.875 Ft
külső nyílászárók korszerűsítése	1.000.000 Ft
redőnyök cseréje	2.179.528 Ft
összesen nettó	4.687.403 Ft
ÁFA	161.885 Ft
Javasolt bruttó összeg	5.953.002 Ft

ÉRKEZETT

2026 JUL 08. 16.45

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 3.940.128, - Ft + ÁFA.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Bérelő által jelzett munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből nettó 3.940.128 Ft + ÁFA, azaz bruttó 5.003.963 Ft összeg bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérelő a megállapodás megkötését követően a felújítási terveket benyújtja, a felújítási munkákat és a villamosbiztonsági felülvizsgálatot határidőben, szerződészerűen a szükséges hozzájárulások birtokában elvégezteti és a hibákat nem tartalmazó villamosbiztonsági jelentés, a galéria terhelhetőségére vonatkozó dokumentáció másolatát valamint a kivitelezői nyilatkozatok eredeti példányát átadja. Javasolt továbbá a hozzájárulás megadása a határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre (10 év) történő módosításához és a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó opciók jog biztosításáról.

Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlet előbérleti jog illeti meg. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérelő kérelmére módosítható.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében az 5-21105-127/1 részletezőkódon 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 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 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 40. § (1) bekezdése alapján A bérelő 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 bérelő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérelő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérelő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérelő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérelőjével, tulajdonosával és használgójával 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 bérelővel.

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 Rendelet 26. § (1) A rendelet hatályba lépésekor már fennálló, határozatlan időre szóló szerződés a bérlő írásbeli kezdeményezésére a 12-13. §-ban foglaltak, valamint e rendelet 2. melléklete alapján módosítható.

A Rendelet 12. § (4) alapján a “Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlőt előbérleti jog illeti meg.”

A Rendelet 13. § (1) alapján “A szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.”

A Rendelet 13. § (5) bekezdése alapján “A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a határozott időre kötött bérleti szerződés esetén az opció biztosításáról. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hatályának meghosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltételek szerint megkötí, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.”

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. (VII. 14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti szerződés módosításáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) **hozzájárul a PAPP KUKTA Bt.** (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. Fsz. 1. ajtó; adószám: 25652532-2-42; cégjegyzékszám: 01 06 798806; képviseli: Lipták Dezső) bérlővel a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti, 36380/0/A/3 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre (10 év) történő módosításához és a bérlő javára opció biztosításához a bérleti szerződés 5 évvel történő meghosszabbítására;**

2) **hozzájárul a PAPP KUKTA Bt.** (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. Fsz. 1. ajtó; adószám: 25652532-2-42; cégjegyzékszám: 01 06 798806; képviseli: Lipták Dezső) által bérelt, a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám** alatti, **36380/0/A/3** helyrajzi számú, 31 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben az előterjesztés 1. számú mellékletében megjelölt munkálatok elvégzéséhez és a Bérlóval a 3. számú melléklet szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:

- a) a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 3.940.128 Ft + ÁFA, azaz bruttó 5.003.963 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérló által fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 48 hónap alatt,
- b) a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 48 hónap alatt havi nettó 82.086 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 104.249 Ft számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- c) az elszámolás feltétele, hogy a bérló a felújítási terveket benyújtja, a szükséges hozzájárulásokat megszerezze, majd a felújítási munkákat, valamint a helyiség elektromos hálózatára vonatkozó villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégeztesse, a villamosbiztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyv, a hibákat nem tartalmazó jelentés, a kivitelezői nyilatkozat(ok) eredeti példányát, valamint a galéria terhelhetőségére vonatkozó dokumentáció másolatát 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.


Sátyr 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 



l. 2. melléklet

LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea

irodavezető részére

Telefon:

e-mail: boozk@jgk.hu

Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Helyben

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **1083 Budapest, Práter u. 19. Fsz/ÜZ** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására a **Papp Kukta Bt.** által benyújtott költségtérítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

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

<u>Bérbeadóra tartozó munkák:</u>	<u>nettó anyag + munkadíj</u>
1. Villamosenergia hálózat telepítése szabványosítással	1 507 875
2. Külső nyílászárók korszerűsítése	1 000 000
3. Redőnyök cseréje	2 179 528
Összesen:	4 687 403

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ISZ iroda javaslata, a bérleményben az elektromos kialakítás elvégzése után Villamos Biztonsági Felülvizsgálati jegyzőkönyv megküldése bérlő részéről.

Budapest, 2026. június 15.

Tisztelettel:

Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

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

Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.
 Vagyongazdálkodási Igazgatóság
 Nagy Andrea
 irodavezető
berbeadas@jgk.hu
igazgatosag@jgk.hu
[06 1 333 4146](tel:0613334146)

Kérelem

Józsefvárosi Önkormányzat Pénzügyi – Tulajdonosi Bizottság felé

Tisztelt Nagy Andrea Úrhölgy,

Alulírott, Lipták Dezső, mint a Papp Kukta Bt. ügyvezetője,
 2026. Május 21.én az Önkormányzat épületében Önnel, mint a JVK Zrt képviselője és Sátyl Balázs (egyéni képviselő, alpolgármester) úrral folytatott egyeztetés alapján (részt vett még Halmi Beáta Bt. kültag) az alábbi kérelemmel fordulok a JVK Zrt és a Józsefvárosi Önkormányzat felé.

1. Kérjük a Papp Kukta Bt.ben - mint a VIII. ker. Práter utca 19. sz. alatti (Hrsz. 36380/0/A/3) Önkormányzati tulajdonban lévő, (nem lakás céljára szolgáló, 31nm, üzlethelység) bérelője - történt változások tudomásul vételét (hivatalos bejegyzések csatolva).
2. Kérjük a bérleményben tervezett felújítással kapcsolatban támogató hozzájárulásukat az alábbiak szerint.

Háttér

Az elmúlt években a helységben üzemelő melegkonyhás vendéglátóhely rentábilis, környezetéhez igazodó működtetése (COVID járvány, drasztikus energia áremelkedés, családi okok) ellehetetlenült.

Terv

Ezért, mint bérlelő/működtető a megnövekedett helyi, kerületi, fogyasztói igényekhez, megváltozott szokásokhoz és "Józsefváros 2026. évi helyiséggazdálkodási tervé"hez igazodva a vendéglátóhely átalakítását látjuk szükségesnek.

Ez kiterjed a szolgáltatás bővítésére, a helység belső használati terének, berendezésének, dizájnjának és az ehhez szükséges csatlakozó kommunikáció – vendégek, Önkormányzat felé – megújítására is.

Elképzelésünk szerint egy többfunkciós, kávéházi jellegű vendéglátóhely kialakítását, működtetését tervezzük, melyben helyet kapnának úgy az étkeztetés (menü, a la carte, nemzetközi), mint a minőségi, felelősségteljes italfogyasztás mellett - a kerület más hasonló szerveződéseivel, pl. RepairCafe stb. - és az Önkormányzattal szorosan együttműködve - közösségi, kulturális programok funkciói is.

Javaslat

A beruházás/felújítás/átalakítás jelentősen növeli az ingatlan értékét. Ezzel a tulajdonos (Önkormányzat) egy korszerű, többfunkciós vendéglátóhellyel rendelkezik majd. Ahhoz viszont hogy a vállalkozás befektetése is megtérüljön, illetve kikerülendő minden esetleges változás irreális kockázatát a szerződés módosítását úgy javasoljuk, hogy egy **határozott időre szóló (10 -15 év) + 5 év elő bérleti/hosszabbítási joggal** rendelkezzen vállalkozásunk.

Felújítás

Az ingatlan használhatóságának az új, korszerű igényeknek megfelelő funkciójához, a rendeltetés módosításához, időrendben, az alábbi fizikai átalakítások szükségesek (árajánlatok csatolva).

0. lépés: a nem megfelelő galéria, álmennyezet, burkolati elemek bontása, eredeti falrészek feltárása (árajánlat 2.) Előzetes statikusi véleményt beszereztük, Önökhöz eljuttattuk, annak díját vállaltuk.

Konzultáció az Önkormányzat/JVK műszaki megbízottjával, tervezőnkkel.

1. műszaki tervezés a helység hasznos területének növelésére galéria beépítésével, a várható vendégszám növekedésének megfelelő mosdóhelységek szabványok szerinti kialakítása stb. (tervezési árajánlat 1.)
2. vakolatjavítás, hő veszteség csökkentése, hangszigetelés: hang- és hőszigetelő elemek (vakolat, panelek) felhelyezése oldalfalakra, mennyezetre, vendégterek járófelületének burkolása (árajánlat 2.)
3. villamos energia hálózat, berendezések telepítése, cseréje, szabványosítása (árajánlat 3.)
4. galéria építése (árajánlatok 4.a, 4.b)
5. légkondicionáló fűtő/hűtő-, szellőztető rendszerek cseréje, felújítása, kiépítése (árajánlat 5.)
6. víz-csatorna csőhálózat felújítása, cseréje, bővítése, mosdók, WC-k, mosogatók kialakítása (árajánlat 6.)
7. külső nyílászárók, üvegportálok korszerűsítése, fa részek javítása, pótlása, hőszigetelt üvegek beépítése (árajánlat 2., 7.)
8. jelenlegi zárt redőnyök - mivel a balesetveszélyesek, nehezen kezelhetők - cseréje, modern működtetésű, az utcai környezethez illő felújítása (árajánlat 8. típusmintával)

Az előzetes árajánlatok alapján az összes felújítás becsült költsége (1.: 480.000 Ft + Áfa; 2.: 850.000 Ft br. + 1,600.000 Ft + Áfa; 3.: ~500.000 + Áfa + br. 1.1280.00 Ft; 4.a: 3.325.000 Ft + Áfa/4.b: br. 3.788.410 Ft; 5.: 827.000 Ft + Áfa; 6.: br. 1.600.000 Ft; 7.: kb. br. 1.000.000 Ft; 8.: 2.180.000 Ft + áfa =~br. **13-14M HUF.**

Hozzájárulás, beszámítás

Fent részletezett, színvonal növelő felújításhoz kérünk műszaki és anyagi támogatást.

Mivel a konkrét (beépítési) tervet a jelenlegi szerkezetek lebontása után tudjuk megterveztetni, ezért az egész felújításhoz kérjük hozzájárulásukat, illetve a bontás után az esetleges félreértések elkerülését kiküszöbölendő egy műszakis kollégájukkal és tervezőnkkel együttes helyszíni megbeszélést, egyeztetést tartanánk.

A felújítás költségéhez kérjük a Józsefvárosi Önkormányzat Pénzügyi – Tulajdonosi Bizottságától a tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat 2026. évi helyiség gazdálkodási terve szerinti maximális összegű hozzájárulást.

Az esetleg felmerülő kérdéseikre, szóban vagy írásban, azonnal válaszolunk.

A további jó és eredményes kapcsolatban bízva, válaszukat várjuk.

Tisztelettel

Lipták Dezső
+36209191007

Nyilatkozat

(35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 2. sz. melléklete alapján)

- a.) milyen időtartamú határozott időre szóló bérleti szerződésre kívánja a fennálló szerződését módosítani (konkrétan meg kell jelölni),

Válasz: 10 év határozott időre szóló + 5 év előbérleti/hosszabbítási joggal, rendes felmondással nem felbontható szerződésre kívánjuk módosíttatni.

- b.) a bérelő a helyiséggel kapcsolatban indított-e pert, s ha igen milyen okból és hová kerül benyújtásra a kereset,

Válasz: NEM

- c.) a helyiség alapterületének több mint a felét ténylegesen a bérelő használja-e, ha a helyiség albérletbe van adva.

Válasz: NINCS albérletbe adva, a bérelő a helyiség teljes alapterületét használja.

- d.) a helyiséget bérelővel kötött üzemeltetési szerződés alapján más személy(szervezet) használja-e,

Válasz: NEM

- e.) a helyiség bármelyik részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül adták-e albérletbe vagy a helyiségbe bármilyen más címen a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadtak-e be más személyt(szervezetet),

Válasz: NEM, nincs bérbe adva és nem fogadtunk be más személyt(szervezetet).

- f.) helyiséget ténylegesen ki és milyen jogcímen, illetve milyen célra használja; ha több használó van, a használók között hogyan van meghatározva a kizárólagosan használt területek nagyság és helyiségek szerint, s melyek a közös használatra szolgáló helyiségek,

Válasz: Papp Kukta Bt. mint bérelő, éttermi vendéglátásra; NINCS több használó, csak a bérelő.

- g.) függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez (bejelentés tudomásul vételéhez) kötött tevékenységet végeznek-e, s ha igen, ezek rendelkezésre állnak-e,

Válasz: IGEN

- h.) függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben folytatott tevékenységet hatóság vagy szakhatóság megtiltotta-e, s ha igen milyen okból,

Válasz: NEM

- i.) a bérelő ismeretei szerint a helyiséget magában foglaló társasház közgyűlése a helyiséggel vagy a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban hozott-e határozatot, ha igen annak mi volt a tartalma.

Válasz: nincs ismeretünk ilyesmiről

A kérelemhez/nyilatkozathoz másolatban mellékelni kell:

- a.) ha a bérelő gazdasági társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és aláírási címpéldányt, ha pedig a bérelő társadalmi szervezet, a bírósági nyilvántartásról szóló végzést vagy igazolást

Válasz: mellékelve

- b.) a működési engedélyt / a hatósághoz való bejelentés megtörténtének igazolását,

Válasz: mellékelve

- c.) ha a helyiséget vagy egy részét a bérlő vagy jogelődje létesítette, az ezzel kapcsolatos bérbeadóval kötött megállapodást és a használatba vétel építésügyi- és szakhatósági engedélyeit.

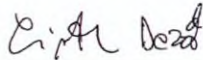
Válasz: a helyiséget vagy egy részét nem a bérlő vagy jogelődje létesítette

Ha a kérelem nem tartalmazza a fenti bekezdés szerinti nyilatkozatokat vagy melléleteket és a bérlő bérbeadó szervezet felhívására – a felhívás átvételétől számított – 15 napon belül azokat hiánytalanul nem csatolja, úgy kell tekinteni, hogy a bérlő a kérelmét visszavonta. Ha a visszavont kérelmet ismételten előterjesztik, új kérelemként kell kezelni.

Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a bérbeadó szervezet döntést előkészítő eljárást (helyszíni ellenőrzés – ez már megtörtént - folytat le.

A vagyonkezelő a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

- a.) a bérbeadó felszólítása esetén a bérlőt jogszabályon alapuló vagy a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének eleget tett-e,
- b.) a helyiséget csak a bérlő használja-e,
- c.) ha a helyiség albérletbe van adva vagy a helyiséget befogadott személy(szervezet) is használja, hogyan alakult a nem a bérlő által használt alapterület aránya,
- d.) albérletbe adás vagy befogadás esetén a bérbeadó hozzájárulása szerint történik-e a helyiség használata.



Lipták Dezső ügyvezető

PAPP KUKTA Bt.

1085 Budapest,
József körút 69. Fsz. 1. ajtó
Adószám: 25652532-2-42

V É G Z É S

A(z) Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróságánál 13-06-052378 cégjegyzékszámmon bejegyzett **PAPP KUKTA Betéti Társaság** (2030 Érd, Szarka utca 5.; adószáma: 25652532-2-13) cégügyében a bíróság a cég kérelme alapján elrendeli az alábbi változások bejegyzését:

5. **A cég székhelye**

5/3. 2030 Érd, Szarka utca 5.

A változás (törlés) időpontja: 2026/05/26

Törlés kelte: 2026/06/09

5/4. 1085 Budapest, Józsefkörút 69. Fsz. 1. ajtó

A változás időpontja: 2026/05/26

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

6. **A cég telephelye(i)**

6/2. 1083 Budapest, Práter utca 19. Fsz. .

A változás időpontja: 2026/05/26

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

7. **A cég fióktelepe(i)**

7/2. 1083 Budapest, Práter utca 19. .

A változás (törlés) időpontja: 2026/05/26

Törlés kelte: 2026/06/09

8. **A létesítő okirat kelte**

8/11. 2026. április 10.

Okirat: A létesítő okirat

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

8/12. 2026. május 26.

Okirat: A létesítő okirat

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**

13/6.

A képviselő módja: **önálló**

A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cég aláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2010/09/17

A változás (törlés) időpontja: 2026/05/26

Törlés kelte: 2026/06/09

13/7. Lipták Dezső

Születési ideje:

Adóazonosító jel:

A képviselő módja: **önálló**

A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2026/05/26

A változás időpontja: 2026/05/26

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

45. **A cég elektronikus elérhetősége**

45/1. A cég e-mail címe: papszi1@t-online.hu

A változás (törlés) időpontja: 2026/05/26

Törlés kelte: 2026/06/09

45/2. A cég kézbesítési címe: papszi4@gmail.com

A változás (törlés) időpontja: 2026/05/26

Törlés kelte: 2026/06/09

45/3. A cég kézbesítési címe: prater19sarkikavehaz@gmail.com

A változás időpontja: 2026/05/26

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

1. **A beltag(ok) adatai**

1/5.

Születési ideje:

A tagsági jogviszony kezdete: 1993/07/29

A változás (törlés) időpontja: 2026/05/26

Törlés kelte: 2026/06/09

1/6. Lipták Dezső

Születési ideje: 1

A tagsági jogviszony kezdete: 2026/05/26

A változás időpontja: 2026/05/26

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

2. **A kültag(ok) adatai**

2/11.

Születési ideje: 1

A tagsági jogviszony kezdete: 1993/07/29

A változás (törlés) időpontja: 2026/05/26

Törlés kelte: 2026/06/09

2/12.

A tagsági jogviszony kezdete: 2026/05/26

A változás időpontja: 2026/05/26

Bejegyzés kelte: 2026/06/09

A kérelemnek helyt adó változásbejegyzési végzés ellen fellebbezésnek nincs helye. A végzés vagy az annak meghozatala alapjául szolgáló iratok jogszabályba ütközése miatt az ügyész, valamint az, akire a végzés rendelkezést tartalmaz - a rendelkezés őt érintő részére vonatkozóan - pert indíthat a cég ellen a végzés hatályon kívül helyezése iránt a cég székhelye szerint illetékes törvényszék előtt.

A per megindításának a végzés meghozatalának napjától számított harminc napon belül van helye. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A cég 15.000 Ft eljárási illetéket és 3.000 Ft közzétételi költségtérítést elektronikus úton megfizetett.

A fenti adat(ok) bejegyzése és közzététele a következő okirat(ok) alapján történt: a létesítő okirat - változásokkal egybefoglalt - hatályosított szövege; az összeférhetetlenségre is kiterjedő elfogadó nyilatkozat; változásbejegyzés esetén a legfőbb szervnek vagy a legfőbb szerv helyett eljáró, döntésre jogosult szervnek a változás alapjául szolgáló határozata; a létesítő okirat módosítása; egyéb irat; a székhelyhasználat jogszerűségéről szóló legalább teljes bizonyító erejű magánokirat; a telephely(ek) használatának jogszerűségéről szóló legalább teljes bizonyító erejű magánokirat; a vezető tisztségviselő és a cégvezető nyilatkozata arról, hogy nem áll eltiltás hatálya alatt; ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta - Lipták Dezső; a jogi képviselő meghatalmazása, illetve képviseleti jogának igazolása.

Budapest, 2026. június 9.

dr. Morvai Mónika s.k.

bíróági ügyintéző

ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott **Lipták Dezső** (születési idő: 1958.09.14., anyja neve: **Dezső Margit**, adóazonosító jel: 8334934246, lakcím: 1173 Budapest, Újlak utca 116-128. E. lph. fszt 1.) mint a **PAPP KUKTA Betéti Társaság** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. fszt.1.) ügyvezetője, a társaságot akként jegyzem, hogy a cég kézzel vagy géppel írt, előírt, előnyomott vagy nyomtatott neve alá vagy fölé nevemet önállóan írom.

Budapest, 2026. április 10.



Lipták Dezső ügyvezető

dr. Ladányi Tamás ügyvéd
1011 Budapest, Fő u. 40. II/2.
Mobil.: 36 20 9342 347
e-mail: ladanyi.tamas@lados.hu

Alulírott ügyvéd, az Üttv. 44. § alapján a fenti aláírás-minta ellenjegyzésével tanúsítom, hogy

- a) az okirat a jogszabályoknak megfelel,
- b) az aláíró ügyfél nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának,
- c) az okiratban megjelölt ügyfél, (illetve az eljáró képviselője) azonosítását elvégeztem,
- d) az okiratot az ügyfél fél előttem írta alá vagy az okiraton szereplő aláírást előttem sajátjaként ismerte el.

Készítettem és ellenjegyzem:
dr. Ladányi Tamás ügyvéd
KASZ:36064297
1011 Budapest, Fő u. 40. II/2.
Budapest, 2026. április 10.

dr. Ladányi Tamás ügyvéd
1011 Budapest, Fő u. 40. II/2.
adószám: 77590080-2-41; KASZ: 36064297
mobil: 36 20 9342 347, iroda: 36 20 293 5653
e-mail: ladanyi.tamas@lados.hu



**Papp Kukta Bt.
Lipták Dezső Úr részére**

ÁRAJÁNLAT

Tisztelt Lipták Úr!

Elektronikus úton érkezett felkérése alapján az alábbiakban adom ajánlatomat a 1083 Budapest, Práter u. 19. alatti földszinti utcai helyiség átalakítás tervezési munkáira. Fenti címen meglévő bérlemény átalakítási munkáihoz szükséges, a tulajdonosnak benyújtandó üzlethelyiség kialakítás terveinek elkészítése.

Ajánlattevő:

Archi Plan 2023 Kft
1089 Budapest, Bíró Lajos u. 56.
Adószám: 32221442-2-42
Képviseli: Szabó Zsolt

Az ajánlat tárgya:

Fenti címen található helyiség átalakítás tervezési munkái:

A tervezés a helység új galériával történő ellátására, a szabványnak megfelelő, biztonságosabb – a helység kibővített, megváltoztatni kívánt funkciójának kiszolgálására – irányuló áttervezése, összhangban a helység és környezete adottságaival.

Helyszín: 1083 Budapest, Práter u. 19.

Ajánlati ár:

480.000,- Ft + Áfa

Az ajánlat érvényessége:

Árajánlatunk, 2026 május 31. érvényes

Határidők:

Kezdés: megrendeléskor

Befejezés: megrendeléstől számított 1 hónapon belül.

Megrendelő biztosítja:

Az ingatlanra történő bejutás lehetőségét.

Fizetési feltételek:

A dokumentáció elkészültét követően számla ellenében, 8 napos határidővel.

Budapest, 2026. május 03.

Szabó Zsolt

Árajánlat

Papp Kukta Bt részére,Bp. VIII.ker Práter u 19. sz. alatti üzlethelységben,

A munkálatok egy a szabványoknak megfelelő, költséghatékonyabb, energiacsökkentett, hangszigeteltebb, környezetbarátabb helység kiépítésére, használatára irányulnak.

Tartalma

- meglévő álmennyezet (~20nm), galéria WCvel(~10nm), falburkolat (~70nm) bontása
bontott anyagok elszállítása, munkadíja: 200.000 Ft bruttó

Galéria tervezés után:

- vakolat javítás, hangszigetelő vakolat réteg felhordása, hangszigetelő panelek rögzítése, (~70nm)hangszigetelő burkolás (20nm)
- galéria - lépcső és járófelület– fa burkolás (~20nm)
- -WC (2db) kialakítása csempézés 15nm, járófelület burkolás 2nm
- fa nyílászárók (180x200/2db ablak, 90x200/2db osztott ablakos bejárati ajtó) szerkezeti javítás, pótlás, előkészítése hőszigetelt üveg beépítésére

munkákra vonatkozik.

Becsült munkadíj (kiszállás gyakoriságtól függ) összesen: 6-650.000 Ft bruttó

Várható anyag költségek (megrendelő biztosítja) összesen: ~1.600.000 Ft +áfa

- oldalfalakhoz: vakolat, hangszigetelő vakolat 100nm, hangszigetelő panelek ~70nm, tartórendszer, burkolat ~70nm

- galériához: keményfa lépcsőfok 14db, fa korlát 20m, pozdorja lap 20nm, parketta 20nm,
hangszigetelő anyagok 20nm,

- WC (2db) kialakításához: falkeret, falazati csempék 15nm, járófelület 2nm

Árajánlat érvényessége 3 hónap.

Garancia a felhasznált anyagokra: gyári garancia.

Garancia a munkákra: 1 év.

Budapest, 2026. 05. 28.


GreenBook Kft.
1049 Budapest, Lónyay u. 49. 2. em. 7.
Céj: 01-09-010709
Adószám: 27424380-1-43

Aláírás

Vállalkozói vagy engedély száma

Árajánlat

Papp Kukta Bt részére,

a Bp. VIII.ker Práter u 19. sz. alatti üzlethelységben végzendő elektromos-villamos energia hálózat felújítási, létesítési, szerelési, szerelvényezési munkákra.

A felújítás, egy a szabványoknak megfelelő, biztonságosabb, költséghatékonyabb, energiatakarékosabb, környezetbarátabb elektromos-villamos energia hálózat kiépítésére, használatára irányul.

Jelen árajánlat tartalma:

Új elektromos-villamos energia hálózat kiépítése, szerelvényezése, beüzemelése.

- anyag költség: 625.000 Ft *részletező a második oldalon

- munkadíj: 1.128.000Ft

Az árajánlat nem tartalmazza a belső energia - betáplálás bővítés költségeit, esetleges teljesítménybővítést, mérőhely kialakítást, és a mérőhely és elosztószekrény összekötését.

Az anyagköltség nem tartalmazza a szerelvények, világítótestek, fogyasztók árát.

Árajánlat érvényessége a kiállítástól számított 3 hónap.

Az árajánlattól a végső ár 10-15 %kal eltérhet az anyagárak és a HUF árfolyamának változása tükrében.

Garancia a szerelvényekre: gyári garancia.

Garancia a munkákra: 5 év.

Budapest, 2026.05.12.

Aláírás

60356242

Vállalkozói vagy engedély száma

Anyagköltség részletei:

Alkatrész	Mennyiség	Ár / db	Ár össz
MBCU 3x1,5	200	380	76000
MBCU 3x2,5	150	610	91500
Wago 2	100	60	6000
Wago 3	100	65	6500
Wago 4	100	81	8100
Wago 5	100	88	8800
kötődoboz	60	500	30000
főkapcsoló	2	12000	24000
MÜ II	210	300	63000
MÜ bilincs	35	600	21000
szekrény Hager 72	1	40000	40000
fi relé	3	25000	75000
kismegszakító	25	1500	37500
fésűs sín	1	10000	10000
tömszelence	25	210	5250
segédanyagok	1	122350	122350
Össz			626347,5

28

Kedves Lipták Dezső Úr !			
Csatoltuk az ajánlatunkat . Ha bármilyen kérdése van kérem jelezze !			
AJÁNLAT ACÉL GALÉRIA VÁZSZERKEZET 22-ES OSB BURKOLATTAL . ACÉL GERÁNDÁZAT 120X 80 X3 -AS ZÁRTSZELVÉNY			
ACÉL GALÉRIA	DB/SZÁL/MÉTER	SZORZÓ / TÁBLA/ SZÁL/m2	ANYAG / MUNKADÍJ
22-ES NÚTFÉDERES OSB LAP	96 000	1,27	121 920
RÖGZÍTŐ ELEMOK	38 000	1,27	48 260
HEGESZTÉSI ANYAGOK	27 000	1,27	34 290
ACÉL KORLÁT 50.000 FT + ÁFA / M lépcsőn és a galérián	320 000	1,27	406 400
LEMEZLÉPCSŐ ACÉL LÉPCSŐFOKOKKAL	480 000	1,27	609 600
MEGLÉVŐ GALÉRIA BONTÁSA ELSZÁLLÍTÁSSAL	385 000	1,27	488 950
120X80X3-AS ZÁRTSZELVÉNY 35000/SZÁL	537 000	1,27	681 990
EGYÉB SZÁLLANYAGOK	90 000	1,27	114 300
SZÁLLÍTÁS SZERELÉS	125 000	1,27	158 750
KORRÓZIÓGÁTLÓ ELLENI VÉDELEM ,ALAPOZÁS A ZÁRTSZELVÉNY TELJES FELÜLETÉN ÖSSZESEN X M2 (LÁSD PROGRAM FELÜLETI KÉPEN)	85 000	1,27	107 950
ACÉL SZERKEZET GYÁRTÁS ÉS HEGESZTÉS GALÉRIA	800 000	1,27	1 016 000
ÖSSZESEN BRUTTÓ			3 788 410

Tisztelettel Herceg Roland Ügyvezető A STEEL GENERÁL KLÍMA KFT
Képviselésében .


 STEEL GENERÁL KLÍMA KFT.
 2724 Üllengyel, Petőfi Sándor u. 48.
 Adószám: 32377309-2-18
 TEL: 06-29/9457233
 www.steelgeneralklima.hu
 steelgeneralklima@gmail.com



ÁRAJÁNLAT ADATOK

Árajánlat adó

Cégnév: DA Market Komplex Kft
Székhely: 1193 Budapest, Derkovits Gyula u. 53.
Adószám: 29308091-2-43
E-mail cím: iroda@lakatosmunkak.info
Készítette: Dudoma Gyula szakmai vezető
Telefonszám: 06-30-422-2222

Árajánlat kérő

Név/cégnév: Lipták Dezső
Kivitelezés helye: Vili. Budapest, Práter u. 19.
Adószám:
E-mail cím:
Telefonszám:

Árajánlat

Száma: ADA-2026-143

Dátuma: 2026.05.27

Érvényessége: 2026.06.11

ÁRAJÁNLAT

Árajánlat tárgya

18-20 m²-es beltéri, ipari jellegű, acélszerkezetű, korlát nélküli, L alakú galéria pontos tervek nélküli indikatív ajánlata

Galériához csatlakozó, korlát nélküli, sarokban 90°-kal elforduló, 2x7 fokos, 90 cm szélességű egytengelyű lépcső acélszerkezete

E-mailben kapott vázlat és körülbelüli méretek, anyagkiosztás alapján számolva

- IPE 140-es főtartó acélgerendák
- 100x50x4 mm-es zártszelvény fióktartók
- 100x100x5 mm-es zártszelvény tartóoszlopok; kivéve a főfalaknál, amennyiben a statikai szakvélemény lehetővé teszi
- 140x80x5 mm-es zártszelvény lépcsőtengely
- 140x10 mm-es laposacél lépcsőfok tartók
- acélszerkezet felületkezelése rozsdagátló alapozó festéssel
- a szerkezet terhelhetősége min. 300 kg/m²

Árazás

ANYAGDÍJ		MUNKADÍJ		ÖSSZESEN	
nettó	bruttó	nettó	bruttó	nettó	bruttó
1 575 000 Ft	2 000 250 Ft	1 750 000 Ft	2 222 500 Ft	3 325 000 Ft	4 222 750 Ft

A munkadíj tartalmazza az anyagok helyszínre szállítását

Árajánlat Papp Kukta Bt részére,

a Bp. VIII.ker Práter u 19. sz. alatti üzlethelységben

végzendő hűtő/fűtő klíma, szellőztetés/elszívó korszerűsítési, szerelési, szerelvényezési munkákra.

A felújítás egy a szabványoknak megfelelő, biztonságosabb, költséghatékonyabb, energiatakarékosabb, környezetbarátabb hűtő/fűtő klíma, szellőztetés/elszívó hálózat kiépítésére, használatára irányul.

Tervezett telepítendő eszközök

- 2 db közepes teljesítményű hűtő-fűtő klíma rendszer, 2x250.000 Ft=500.000 Ft br.
- Gree Comfort Pro 3,5kw
- Klíma telepítés 2x100.000 Ft=200.000 Ft br.
- 1 db konyhai elszívó: 50.000 Ft br.

egyéb anyag költségek, csövek, csatornák, 2 db kis ventillátor: 100.000 Ft br.

munkadíj: 250.000 Ft br.

Árajánlat érvényessége 3 hónap.

Garancia a szerelvényekre: gyári garancia.

Garancia a munkákra: 5 év.

Budapest, 2026. 05. 28.

Aláírás **ARNOLD KLÍMA Kft.**
Az Otthoni Klímaváltozás Szakértője
2310 Szigetszentmiklós, Csépl u. 214.
Mobil: +36 30 925 14 11
Vállalkozói vagy engedély száma

Árajánlat
Papp Kukta Bt. részére, a 1086 Bp. Práter u 19. sz. alatti üzlethelyiségben
végzendő vízhalózat-létesítési, -szerelési, -szerelvényezési munkákra

A felújítás egy a szabványoknak megfelelő, biztonságosabb, költséghatékonyabb, energiatakarékosabb, környezetbarátabb víz- és vízelvezetési hálózat kiépítésére, használatára irányul.

Jelen ajánlat tartalma:

- Meglévő vízvezeték részleges átalakítása
- Új vízvezeték kiépítése
- Földszinti mosogató elmozdítása, beállítása
- Pohármosó kiépítése
- Pultban elhelyezett mosogató bekötése
- Kávégép csatlakoztatása
- Villamos vízmelegítő bekötése
- Galérián 2 db WC bekötése
- Galérián 2 db mosdó bekötése

Jelen ajánlatban nem szerepel:

- Tervezés
- Berendezési tárgyak beszerzése
- Esetleges beüzemelések (csak arra jogosult végezheti)
- EPH villamossági mérések és jegyzőkönyvek elkészítése.

Munkadíj: 750.000 Ft, azaz Hetesszázötvenezer forint

Anyagköltség hozzávetőlegesen 850.000 Ft, azaz Nyolcszázötvenezer forint

Az anyagköltség csak szerelési anyagokra terjed ki, csövek, idomok, csapok stb.

Az árajánlatban megadott ár a végső ártól 10-15 %-kal eltérhet, az anyagárak és a HUF árfolyamának változása tükrében.

Garancia a szerelvényekre: gyári garancia

Garancia a munkákra: 1 év

Budapest, 2026. június 1.

Aláírás: 

Vállalkozói engedély száma: 54532908

SZARKA PÉTER e. v.
2230 Gyömrő, Szegfű u. 4.
A. sz.: 55803047-1-33
Nvt. sz.: 54532908

Előzetes átlagolt árajánlat 3 bekért árajánlat alapján. Pontos összegeket csak bontás után tudnak adni, de a nagyságrend megegyezik a jelen piaci árakkal.

Árajánlat Papp Kukta Bt részére,

a Bp. VIII.ker Práter u 19. sz. alatti üzlethelységben

üvegezési munkára.

A felújítás egy biztonságosabb,energiatakarékosabb nyílászárókra irányul.

Árajánlat

180x200/2db ablak (3,6nm x 2), 90x200/2db bejáratiajtó (üvegrész: 90x30/8db, 2,16nm)

hőszigetelt, Low-E, gázas, biztonsági üveg gyártását, helyszínre szállítását, beépítését tartalmazza.

Az üvegek beépítése felújított, előkészített keretekbe kerülnek.

gyártás (előzetes tájékoztató ár): $7,76\text{nm} \times 70.000 = 543.000 + \text{áfa}$

szállítás+beépítés (előzetes tájékoztató ár): 300.000 + áfa

843.000 + áfa

Árajánlat érvényessége: 3 hónap.

Garancia a szerelvényekre: gyári garancia.

Garancia a munkákra: 3 év.

Budapest, 2026.06.01.

Aláírás

Vállalkozói vagy engedély száma



Lipták Dezső Úr részére
Papp Kukta Bt.
Budapest Vili, kerület

Tárgy: 2db biztonsági rács telepítése Budapest VIII. kerületben.

Kedves Dezső!

Köszönöm megtisztelő érdeklődését biztonsági rácsainkkal kapcsolatban. Cégem, az **Alarm & Automatic System Kft.** 2001 óta telepít minőségi kaputechnika és biztonságtechnika rendszereket.

Az eltelt **25 év alatt** közel **6000 ügyfelünknek**, majd **9000 automata és biztonsági rendszert** valósítottunk meg, több mint **6 milliárd Ft értékben**. Ügyfeleink között van a Magyar Nemzeti Banknak, az RTL Klub, a Fővárosi Vízművek, a CBA, a GLS, a Metro áruházak, a Törley Pezsgő, a Zwack Unicum, a Volvo, a Lexus, és a BMW is.

Telefonon történt megbeszélésünk és a kapott információk alapján, a 2db biztonsági rácsra az alábbi műszaki megoldást javaslom.

Feltekeredő biztonsági rács >>>

Üzletek, bankok, kirakatok, teraszok, erkélyek, társasházi teremgarázsok, parkolók és egyéb terek lezárásának és védelmének egyik legjobb módja a feltekeredő biztonsági rács. Ezek a rácsok alkalmazható kültéren és beltéren egyaránt, minden olyan helyen ahol a maximális védelem mellett a folyamatos szellőzést vagy az átláthatóságot biztosítani kell.

A nyílás felett, a külső oldalon, egy acél tengelyre tekeredik fel a rácsszerkezet, melyet egy horganyzott acél burkolat takar.

Anyaga: 14mm-es acél cső, horganyzott kivitelben, maximális mérete 20 x 8 méter.

A jelen esetben RAL színskála szerinti porszórt festéssel ellátott lefutó lábak a nyílás külső oldalán, a nyílás két szélén helyezkednek el, megtartva az egész szerkezetet.

A 230V-os, 1 fázisú, alap motor, átlagos igénybevételre, napi maximum 10 nyitásra lett tervezve. Ez nyitásszám egy kirakat, egy kis forgalmú raktár vagy garázs esetében tökéletesen megfelelő.

Jelen esetben a rácsok fali szerelésű kulcsos kapcsolóval nyithatók és zárhatóak, de lehetőség van távirányításra, beléptető rendszerről és mobiltelefonról történő vezérlésre is.



Csak néhány biztonsági rács referenciánk



Szent Ilona gyógyszerár, 1126 Budapest, Bőszörményi út 27.



Dohánybolt, 2120 Dunakeszi, Fő utca 24.

Műszaki tartalom

HULLÁMOS mintázatú, feltekeredő, biztonsági acél redőnyrác

- Anyaga: 14mm-es, horganyzott, acélcső.
- Jelen esetben általános RAL színre porszórt lefutó lábak.
- Biztonsági zárral zárható.
- Rácsmozgatás 230V-os, 1 fázisú, standard (nem ipari) dobmotorral
- Igény szerint állítható automatikus zárás.
- Nyitási és zárási sebesség 0,1 méter / másodperc.
- Ajánlott napi nyitásszám: 10 nyitás / nap.
- Működési hőfoktartomány: -20°C-tól +55°C-ig.
- Működtetés kulcsos kapcsolóval.
- Áramkimaradás esetén bowdenes kioldást követően kézi felnyitás a belső oldalról.
- Beépítési helyigény: nyílás felett 400mm bal és jobb oldalon 80mm.

Megnevezés	Db	Egységár	Összesen
Feltekeredő biztonsági rác mérete: 2700x2500mm	2	745 500 Ft	1 491 000 Ft
Kulcsos kapcsoló	2	31 700 Ft	63 400 Ft
Lefutó szerkezet (lábak) porszórt festése	2	54 200 Ft	108 400 Ft
Trezor kioldó (Bowden kivezetéses kioldó nyomógombbal, kulccsal zárható dobozban)	2	47 500 Ft	95 000 Ft
Külső redőny burkolat horganyzott kivitelben	2	94 500 Ft	189 000 Ft
A biztonsági rácsok kiszállítása, helyszíni telepítése (kábelezés nélkül), beállítása, meglévő termék kibontása, szerelési és segédanyagok			500 000 Ft
Mindösszesen áfa nélküli nettó ár			2 446 800 Ft

Egyedi engedményes ajánlati ár: 2 180 000 Ft + áfa

A garanciavállalás időtartama a műszaki átadástól számítva:

Biztonsági rácsokra **1+1 év** teljes körű.

A garancia nálunk a berendezések többségére **CSERE GARANCIÁT JELENT!**

A garanciaidő lejártát követően is folyamatos szervizt és alkatrészellátást biztosítunk, mint hivatalos DITEC, FAAC, ECOTOL, EUROHOLZ, TECKENTRUP, MINIROL, MARANTEC, SAMSUNG-CCTV, KANTECH, CRYPTEX, TECHSON, EUROVIDEO, PARADOX, SENGATE, FUJITSU, FISHER, HAMILTON DIGITAL, GREE, GEALAN, S-LINE és GAVA-PLAST szaktereskedő és szerviz.

Vállalási határidő: megbeszélés szerint.

Az árak az Euró árfolyam és a beszállítói árak változásával a megrendelésig módosulhatnak.

Ajánlatom az Általános Szerződési Feltételekben leírtak szerint érvényes: www.as.hu/aszf

Cégem az Alarm & Automatic System Kft, helyszíni felméréssel, szaktanácsadással, teljes körű kivitelezéssel, garanciális és garancián túli javítással, valamint karbantartással áll az Ön rendelkezésére.

Bővebb [biztonsági rác](#) információkért vagy [biztonsági rác referenciáink](#) és munkáink helyszíni megtekintéséért kérem, hívjon telefonon, látogasson el bemutatótermünkbe és tekintse meg Internetes oldalainkat is:

www.as.hu

www.autosec.hu

www.gyorskapuk.com

www.garazskapu-budapest.hu

AUTOMATA RÁCSOK KAPUK



www.autosec.hu

25 év tapasztalattal, szakemberektől

7 Ok, amiért ügyfeleink minket választanak:

- 1 - Legfőbb erősségünk a precíz és igényes kivitelezés, a hosszú garanciák.
- 2 - Számos bonyolult igényre alkottunk esztétikusan kivitelezett és megbízhatóan működő biztonsági rács megoldást.
- 3 - Munkánk végzése során a legfontosabb szempont a minőség, mert jól tudjuk, hogy a legjobb reklám az elégedett ügyfél.
- 4 - Válogatott és magasan képzett munkatársaim sokéves szakmai tapasztalattal rendelkeznek és hivatásként tekintenek munkájukra.
- 5 - Sok más cégtől abban különbözünk, hogy a munkatársainkat folyamatosan képezzük, MUNKÁJUKAT SZIGORÚAN ELLENŐRIZZÜK.
- 6 - Lelkiismeretes és precíz munkánknak köszönhetően, a közel 6000 elégedett ügyfelünk használja az általunk telepített majd 9000 automata és biztonsági rendszert.
- 7 - 25 éves szakmai tapasztalatunk és igényesen kivitelezett munkáink a garancia arra, hogy velünk Ön is elégedett lesz.

Tartozzon Ön is elégedett Ügyfeleink közé!

Tekintse meg referenciáinkat: [biztonsági rács referenciák >>>](#)

A sikeres együttműködés reményében, szívélyes üdvözléssel:

Csomor Sándor
műszaki tanácsadó - projektvezető
+36 30 579 3028

Kelt. Dunaharaszti, 2026. május 6.

Csak néhány referencia, a közel 9000-ből, ahol a cégünk által szerelt automata és biztonsági rendszerek működnek hosszú ideje kifogástalanul:

Balassi Intézet: Budapest I. ker. Somlói út 51. - horganyzott kivitelű, feltekeredő biztonsági rács 11x2,5 méteres méretben, motoros működtetéssel
Budapest XXIII kerületi Rendőrőrs: Budapest Templom u. 20. - kamerás megfigyelő rendszer, kaputelefon, kétszárnyas automata kapu.
RTL KLUB televíziós csatorna: új budafoki épülete (**Média Center Campona**) - kétszárnyas automata kapu, 5db automata sorompó, forgalomirányítás, 2db szekcionált ipari kapu és kaputelefon rendszer.
Budaörsi Rendőrkapitányság 2040 Budaörs, Szabadság út 160. - kétszárnyas automata kapu.
Madách Színház: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 29-33. - kamerás megfigyelő rendszer.
Országos Traumatológiai (Baleseti) Intézet: Budapest, Fiumei úti és Dologház utcai bejárat - 4db automata üvegajtó, kamerás megfigyelő rendszer.
Commerzbank: Budapest, Széchenyi rakparti épülete automata ajtó.
Groupama Garancia Biztosító Zrt: Budapest, Október 6.-a utcai székháza - automata ajtó.
Fővárosi Vízművek: Váci úti telephely - 2db automata sorompó, 2db ipari kapu, 1db ipari redőnykapu.
Központi Statisztikai Hivatal: Budapest, Keleti Károly u. 5-7. - automata ajtó.
ING Biztosító Zrt: Budapest, Dózsa György út 84/b. teremgarázs - 2db automata sorompó, forgalomirányítás.
Semmelweis Egyetem 1. számú belklinika: Budapest, Korányi Sándor utca 2/a. - 5db automata ajtó, kártyás beléptető rendszer.
Semmelweis Egyetem 2. számú belklinika Sejtanalitikai laboratórium, Szentkirályi u. 46. - automata ajtó és kártyás beléptető rendszer.
METRO áruházak: Budapest, Győr, Miskolc, Pécs, Szeged, Szombathely, stb. - 50db ipari gyorskapu
Fővárosi Ítéltábla – Margit Palace Budapest, Fekete Sas u. 3. teremgarázs - automata sorompó.
Városháza: Dunaharaszti, Fő út 152. automata ajtó.
Honvéd kórház: Budapest, Róbert Károly krt. I-es épület, második emelet - 5db automata műtőajtó.
Francia Intézet: Budapest, Fő utca 17. - automata ajtó.
Kehida Termál Hotel: Kehidakustány, Kossuth Lajos út 62. - 2db automata sorompó.
CBA élelmiszer áruházak: Csepel pláza, Kaposvár, Petőfi út 56, Győr Plaza, Corvin Átrium - ipari gyorskapuk.
Tököli Általános Iskola és Sportcsarnok: Tököl, Aradi u 56. - kamerás megfigyelő rendszer.
Tököl város Polgármesteri Hivatal: Tököl, Fő út: 16. - kamerás megfigyelő rendszer.
Taksonyi Német Nemzetiségi Napköziotthonos Óvoda és Orvosi rendelő: Taksony, Szent Anna tér 1. - kamerás megfigyelő rendszer, 196 zónás digitális riasztó rendszer, automata tolókapu.
WaterPark: Dunavarsány, Rukkel tó. - 2db automata sorompó.
TEVA gyógyszergyár: Debrecen, Pallagi út 13. - ipari gyorskapu.
Chinoín gyógyszergyár: Miskolc Csanyik völgy 3. - 4db ipari gyorskapu.
China Markt bevásárló és rendezvényközpont: Budapest Szentmihályi út 171. - 2db automata sorompó.
Tűzépker Kft: Dunaharaszti, Némedi út 65: - 2db automata ajtó és üvegportál, 2db automata sorompó. Dabas, Pusztatemplom u.1. 2db automata sorompó.
Mérker 2007 Zrt: Budapest, Fűrész utca: - 2db automata ajtó, 2db ipari kapu, 2db tolókapu, 2db automata sorompó, kamerás megfigyelő rendszer.
Hotel Regency Suites Budapest: Budapest Madách tér 2. - 2db automata ajtó és portálszerkezet.
Hotel Milky Way: Budapest, Monori út 1-3. - 2db automata ajtó.
Bonyhádi Városi Bíróság: Bonyhád, Perczel Mihály u. 46. - automata ajtó.
HOTEL Canada: Budapest, Kén u. 2. - automata ajtó és üvegportál, kártyás beléptető rendszer.
Istanbul étterem: Budapest, Teréz krt. 23. - 2db automata ajtó.
Bárdi Autó autósboltok: Budaörs, Vasút u. 3. és Tatabánya, Győri út 37/a. - automata ajtók.
Hotel Arany Bárány: Zalaegerszeg, Széchenyi tér 1. - 2db automata ajtó.
Betlehem Óvoda: Budapest, Péceli út 197. - 2db automata ajtó és üvegportál.
Magyar Országos Horgász Szövetség: Agárdi kirendeltség, Chernet u 2. - kamerás megfigyelő rendszer, kártyás beléptető rendszer, automata kapunyitó és sorompó.
Lumniczer Sándor Kórház-Rendelőintézet: Kapuvár dr. Lumniczer Sándor u. 10. - beléptető rendszer, automata sorompó, fizető parkoló rendszer, kamerás megfigyelő rendszer.
Airport Ipari Park: Tököl, Halásztelek felé vezető út: - 19db ipari kapu, kamerás megfigyelő rendszer.
Varga Pincészet: Badacsonyörs, Füredi út 49. - 2db ipari kapu.
Kiskunhalasi Baromfifeldolgozó Zrt: Kiskunhalas, Vasút utca 21. - ipari gyorskapu.

Valamint számos közintézményben, cégek telephelyein, üzletében és magánszemélyek otthonában.

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 19 Fsz. ÜZ
Helyrajzi szám:	36380/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	PAPP KUKTA Bt.
Dátum:	2026.01.08
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	31
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Práter és a Vajdahunyad utca felől is megközelíthető faszerkezetű ajtón keresztül. A bérlemény galériára felvezető lépcső stabil. Határoló falakon enyhe vizesedés tapasztalható.

Áramvételezés a bérlő kérésére megszüntetve, vízvételi lehetőség adott.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db wc komplett

1 db villi bojler 80 l

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága: megfelelő

A szemét eltávolítása megtörténik: Igen

A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt: Nem

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik: Nem

Nem történt komfortosítás

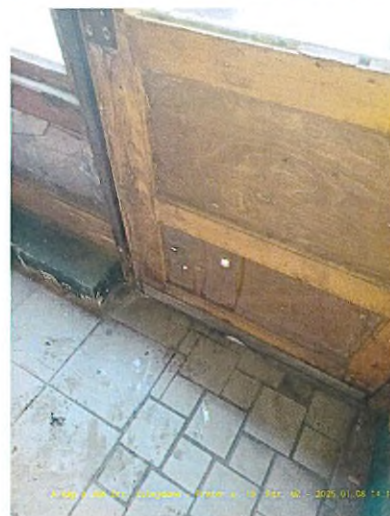
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

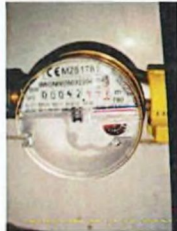
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Eredetileg a bérlemény kifőzde, jelenleg a tevékenység szünetel.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	9902885343	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	9wgn0025032356	42	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902885343) kapcsolatos megjegyzések: A pincében található, de bérlőnek nincs hozzáférése.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	PAPP KUKTA Bt.
Értesítési címe:	Érd Szarka utca 5.
E-mail címe:	kuktafoodbar@gmail.com, papszi4@gmail.com
Telefonszáma:	

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

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 bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében 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, 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, Bérló és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

PAPP KUKTA Bt.

Székhely: 1085 Budapest, József körút 69. Fsz. 1. ajtó
 Cégjegyzékszám: 01 06 798806
 Adószáma: 25652532-2-42
 Képviselő neve: Lipták Dezső
 Képviselő születési helye, ideje: ...,
 Képviselő anyja neve:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérló között **2017. február 6.** napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 36380/0/A/3** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Práter utca 19. szám** alatt található összesen 31 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 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 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 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 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

.....
bérelő nevében

ügyvezető

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