

VH/1-106/2026

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

4.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. szeptember 8-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Őr u. 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésével és bérbeszámításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem, Bérbeszámítási javaslat, Költségvetés (terjedelme miatt nem kerül nyomtatásra)
2. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Értékelve:	Szám:
2026.09.02	02/200-5/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
2 db	R. Anna
	Előzmény:
	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, Őr utca 9. szám alatti, 35190/0/A/1 helyrajzi számú, 177 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A 2025. szeptember 5. napján kelt határozott idejű (2040. szeptember 5. napjáig szóló) bérleti szerződés szerint a helyiség bérlője az **Ökogasztro Kft.** (székhely: 7622 Pécs, Kopács utca 33.; adószám: 27336980-2-02; cégjegyzék szám: 02 09 084925; képviseli: Váczi Gergely ügyvezető; a továbbiakban: Bérlő) aki pékség, workshop helyszín tevékenység céljára bérlő a helyiséget. A helyiség forgalmi értéke 25 M Ft feletti, a Bérlő a helyiség bérleti jogát pályázati eljárás nyerteseként szerezte meg a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 263/2025. (VII.15.) számú határozata alapján.

A bérleti díj jelenlegi nettó összege 220.000 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 279.400 Ft/hó. Az Önkormányzat (vízórás) közösköltség fizetési kötelezettsége 76.464, - Ft, amely ÁFA-val növelten a Bérlő által megfizetésre kerül.

A tárgyi helyiség vonatkozásában a **Bérlő** és az **Orma Budapest Kft.** (székhely: 1064 Budapest, Izabella utca 77. 4. em. 9. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 448132; adószám: 32892840-2-42, képviseli: Váczi Gergely ügyvezető) 2026. augusztus 19. napján bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelmet, valamint felújítási munkák elvégzéséhez és a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkák bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet terjesztettek elő.

A kérelmezők a helyiséget továbbra is pékség, workshop helyszín tevékenység céljára szeretnék használni. A kérelmezők a jelenlegi bérleti díj összegével megegyező bérleti díj ajánlatot tettek.

A jelenlegi Bérlő nevén 2026. augusztus 31. napjáig lejárt fizetési határidejű követelést a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tart nyilván.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a felújítási kérelemben foglaltakat véleményezte és a munkálatok elvégzését indokoltnak tartotta és nettó 11.599.280 Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

	Ajánlat nettó összege (Ft)	Elfogadásra javasolható %	Elfogadásra javasolható nettó összeg (Ft)	Megjegyzés
Elektromos munkák K-Vill	1 026 495	80%	821 196	
<i>Mészáros István villanszerelés</i>				
Villamos munkák	7 868 597	30%	2 360 579	
Műszaki észrevétel	1 882 098	19%	350 848	
Nyílászáró	1 304 318	100%	1 304 318	
<i>Re-Con Uno Kft</i>				
Bontási munkák	1 730 000	25%	432 500	A bontási anyag és munkadíj egy része a korábbi nyílászárók kibontásához és elszállításához kapcsolódik, ez került elfogadásra.
Bontási anyagköltség	87 500	25%	21 875	
Felületképzés	2 440 500	20%	488 100	
Felületképzés anyagköltség	808 598	20%	161 720	
Lépcső munkafolyamatok	635 000	100%	635 000	A korábbi lépcső rossz állapotban volt. Az új lépcső lehetővé teszi a helyiség könnyebb megközelíthetőségét, évtizedekig használható.
Lépcső anyagköltség	625 000	100%	625 000	
Estrich munkafolyamatok	970 820	100%	970 820	A helyiség aljzatbetonja nagyon rossz állapotban volt. Az elkészült betonozás évtizedekig használható.
Estrich betonozás anyagköltség	750 874	100%	750 874	
Organizáció	350 450	100%	350 450	
<i>Gépészet</i>				
Szennyvízhálózat anyag	269 000	100%	269 000	A szennyvízhálózat, víz és használati víz gépészetek beépített eszközök, hosszú távon is használhatók.
Szennyvízhálózat munkadíj	377 000	100%	377 000	
Víz betáp anyagköltség	150 000	100%	150 000	
Víz betáp munkadíj	200 000	100%	200 000	
Szaniter anyagköltség	900 000	50%	450 000	A szaniterek egy része a jelenlegi tevékenység miatt került beszerelésre, ezért csak 50%-ban javasoljuk elfogadását.
Szaniter munkadíj	500 000	50%	250 000	
Használati víz anyagköltség	270 000	100%	270 000	
Használati víz munkadíj	150 000	100%	150 000	
Egyéb költség	210 000	100%	210 000	
Mindösszesen nettó			11 599 280	
ÁFA			3 131 806	
Mindösszesen bruttó			14.731.086	

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 nettó 10.560.000,- Ft + ÁFA.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Őr utca 9. szám alatti, 35190/0/A/1 helyrajzi számú, 177 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre a jelenlegi bérlő és az Orma Budapest Kft. (székhely: 1064 Budapest, Izabella utca 77. 4. em. 9. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 448132; adószám: 32892840-2-42, képviseli: Váczi Gergely ügyvezető) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, valamint a felújítási munkálatok elvégzéséhez és nettó 10.560.000 Ft összeg bérleti díjba 48 hónap alatt történő

beszámításához, amennyiben a Bérlőtársak a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat és a villamosbiztonsági felülvizsgálatot határidőben szerződészerűen elvégeztetik és a hibákat nem tartalmazó jelentés eredeti példányát átadják.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 89. § (1)-(2) bekezdései szerint:

„(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható. Erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó harminc – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.”

Előzőekre tekintettel a beérkezett kérelemre a kérelmezők a határidő meghosszabbításáról kaptak tájékoztatást. Ennek megfelelően a bérbeadói döntés meghozatalának 2026. október 18. napjáig kell megtörténnie. Amennyiben ezen időn belül a Bizottság nem dönt, és a nyilatkozat kiküldése nem történik meg, a bérbeadói hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

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 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 28. § (1) bekezdése alapján a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyonkezelővel, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.

A Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései szerint:

„(1) A befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére.

(2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(3) A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.”

A Rendelet 20. § (4) bekezdése alapján:

„Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni.[...]”

A Lakástv. 38. § (3) bekezdés szerint a bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

A Lakástv. 89. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.”

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 kárfelölősségét, 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 alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (IX. 08.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Ór u. 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában bérlőtársi jogviszony létesítéséhez és bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Ór utca 9. szám alatti, 35190/0/A/1 helyrajzi számú, 177 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az Ökogasztro Kft. (székhely: 7622 Pécs, Kopács utca 33.; adószám: 27336980-2-02; cégjegyzék szám: 02 09 084925; képviseli: Váczi Gergely ügyvezető) bérlő és az Orma Budapest Kft. (székhely: 1064 Budapest, Izabella utca 77. 4. em. 9. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 448132; adószám: 32892840-2-42, képviseli: Váczi Gergely ügyvezető) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételekkel;**
2. **hozzájárul a helyiségben az előterjesztés 1. számú mellékletében megjelölt munkálatok elvégzéséhez és a bérlőtársakkal bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:**
 - a) a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 10.560.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 13.411.200 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a fizetendő bérleti díj terhére, legfeljebb 48 hónap alatt,
 - b) a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 48 hónap alatt (havi nettó 220.000 Ft erejéig) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
 - c) az elszámolás feltétele, hogy a felújítási munkákat, valamint a helyiség elektromos hálózatára vonatkozó villamos biztonsági felülvizsgálatot a bérlőtársak elvégeztessék, a hibákat nem tartalmazó jelentés, eredeti példányát átadják, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés módosítására azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2 pont esetében 2026. szeptember 8.; a 3. pont esetében 2026. október 31.

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

Budapest, 2026. szeptember 2.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET RENDELKEZÉSRE ÁLL.

JOGI KONTROLL: 

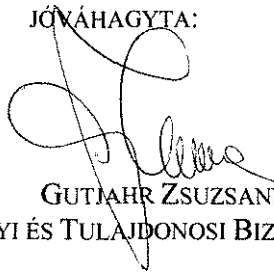
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Bérbeszámítási megállapodás

amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, 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)

másrészről:

Ökogasztro Kft.

Székhely: 7622 Pécs, Kopács utca 33.

Cégjegyzékszám: 02 09 084925

Adószáma: 27336980-2-02

Képviselő neve: Váczi Gergely

Képviselő születési helye, ideje:

Képviselő anyja neve:

mint bérlő

és

Orma Budapest Kft.

Székhely: 1064 Budapest, Izabella utca 77. 4. em. 9.

Cégjegyzékszám: 01 09 448132

Adószáma: 32892840-2-42

Képviselő neve: Váczi Gergely

Képviselő születési helye, ideje:

Képviselő anyja neve:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlőtársak között ... napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35190/0/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Őr utca 9. szám** alatt található összesen 177 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Bérlőtársak a helyiségben Bérbeadót terhelő munkákat kívánnak elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatoltak be.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlőtársak a helyiségben az általuk benyújtott tételes költségvetésből a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a .../2026. (IX.08.) 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 nettó **10.560.000,- Ft + ÁFA** melyet Bérlőtársak saját kivitelezésében végeznek 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 Bérlőtársak kötelezettsége.

A szerződés hatálya és időtartama

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

A Bérletársaknak a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolni kell a munkálatokra fordított költségeknek 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 Bérletársak jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérletársak 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 Bérletársak 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 bérbeszámitás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérletársak a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérletársak tartoznak felelősséggel.

Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása

6. A felek megállapodnak abban, hogy – az 7. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámitás nettó összegét a Bérletársak által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **48 hónapon keresztül, havi 220.000,- Ft nettó bérleti díj összegéig** beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámitás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérletársak 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 Bérletársak a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül számlát nyújtanak 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.
Vevő adószáma: 15735715-2-42
 - c.) a Bérletársak által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámitás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - d.) a Bérletársak, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítették, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,
 - e.) számla kiállítására nem jogosult Bérletársak 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 Bérletársak esetén a Bérletársak tovább számlázzák 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.

Bérlőtársak tudomásul veszik, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesítik, a bérbeszámítás lehetőségét elveszítik. Bérlőtársak tudomásul veszik, 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 Bérlőtársak részére. A Bérlőtársak ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kapnak havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlőtársak által a tárgyóban beszámítandó összeg különbözetét kötelesek a Bérlőtársak a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződésszegés

9. Amennyiben a Bérlőtársak a vállalt munkákat
 - a.) nem végzik el a 3. pontban foglalt határidőben,
 - b.) a 3. pontban foglalt határidő letelte előtt nem kérik a határidő módosítását méltányolható indokok alapján
 - c.) nem a szerződésben foglalt tartalommal végzik el.
 - d.) nem nyújtják be a 7. pontban foglalt számlát a szerződésben foglaltakat megszegik.
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 Bérlőtársak bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlők vagy jogutódjai nem tarthatnak 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 Bérlőtársak a helyiséget vissza nem adják a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérlőtársak esetleges tartozásait levonni.
13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlőtársak a helyiséget megvásárolják, 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 Bérlőtársak bérbeszámítási igényt nem érvényesíthetnek.

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

.....
Ökogasztro Kft.
bérlő nevében
Váczai Gergely
ügyvezető

.....
Orma Budapest Kft.
bérlő nevében
Váczai Gergely
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 11./2026. (IX.08.) számú határozata