

V47/1-17/2026

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

R/2
...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. szeptember 22-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2026. 09. 17.	02/2026-3/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
Bizottság! 3db	R. Anna	ca.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/b. szám alatti, 35666/0/A/3 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** - pályázati eljárás által - a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 254/2026.(V.26.) számú határozata alapján **Herner Kinga Kiara ev.** (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Darázs utca 7/a., nyilvántartási szám: 59497259-1-33; adószám: 90317855-1-33; a továbbiakban: Bérelő) részére **határozott (3 év)** időtartamra **szépségszalon** tevékenység céljára.

A bérleti díj nettó összege 55.118, - Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 70.000 Ft, a (vízórás) közös költség összege ezen helyiségrész vonatkozásában 5.440, - Ft, amely ÁFA-val növelten a Bérelő által megfizetésre kerül.

Bérelő 2026. augusztus 23. napján klímatelepítési munka elvégzésére és annak bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet továbbított. A bérleményben jelenleg kéménybe kötött gázkonvektor van, amely hosszabb ideje nem volt használva és karbantartva sem. A gázkonvektor csere bonyolult és költséges (ha lehet még kapni megfelelő kéménybe köthető gázkonvektort), melyhez a kémény bélelése is szükségessé válhat, ami még további költséget generálhatna.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája (a továbbiakban: Ingatlanszolgáltatási Iroda) a kérelemben foglaltakat véleményezte és a munkálatok elvégzését indokoltnak tartotta, a Bérelő a klíma telepítésével a helyiség fűtését és hűtését is megoldaná.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda nettó 365.275, - Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
Klímatelepítés	365.275, -Ft
összesen nettó	365.275, -Ft
ÁFA	98.624, -Ft
Javasolt bruttó összeg	463.899, -Ft

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a klímatelepítési munka elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt nettó 365.275 Ft összeg bérleti díjba 7 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérelő a megállapodás megkötését követően a munkát szerződészerűen, a szükséges hozzájárulások birtokában elvéggezteti.

ÉRKEZETT

2026. Szeptember 17.

M: 18
A

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 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 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 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. (IX. 22.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul **Herner Kinga Kiara** ev. (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Darázs utca 7/a., nyilvántartási szám: 59497259-1-33; adószám: 90317855-1-33) bérlő részére, a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. szám alatti, 35666/0/A/3** helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az előterjesztés 1. számú mellékletében megjelölt munka elvégzéséhez és 3. számú melléklet szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:

- a) bérlő köteles a munkát megelőzően településképi bejelentési eljárást kezdeményezni és a klímaberendezés elhelyezése során Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 43. § (9)-(10) bekezdéseiben foglaltakat betartani,
- b) a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 365.275 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérlő által fizetendő bérleti díj terhére,
- c) a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 7 hónap alatt (6 hónapig havi nettó 53.000 Ft, a 7. hónapban nettó 47.275 Ft) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- d) az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a szükséges hozzájárulásokat megszerezze, majd a klímatelepítést határidőben, szerződészerűen elvégeztesse és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. szeptember 22.

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

Budapest, 2026. szeptember 16.



Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL. 

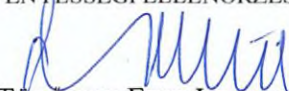
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF

ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÓROCSIK EDIT JULIANNA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA

A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



l. sz. melléklet

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

Telefon: 06-20-928 0796
e-mail: boozk@jgk.hu
Tárgy: Bérbeszámítási kérelem
Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Helyben

■ LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG ■
Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **1083 Budapest, Práter utca 20/b. A/3.** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség klimatizálására **Herner Kinga Kiara** által benyújtott költségtérítési kérelmét átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

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

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó.anyag + nettó.munkadíj
1. <u>Klíma berendezés telepítéssel</u>	<u>365.275.-Ft</u>
Bérbeszámítási javaslat összesen nettó:	365.275, -Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ISZ iroda javaslata, miután bérlő a klíma kültéri egységét a pincébe akarja telepíteni, mindenképpen szükséges a társasház írásbeli engedélye, valamint a kondenzvíz elvezetését ill. csatornába kötéséről intézkedni szükséges.

Budapest, 2026. szeptember 8.

Tisztelettel:



Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Klíma berendezés

Innen: Kinga Herner

Dátum 2026. 08. 30., V, 20:29

Eddig: Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>

 1 melléklet (410 KB)

Prater_utca_20B_klima_tudvetfelt_alairasra.pdf;

Tisztelt Önkormányzat,

Küldeném elbírálásra a klíma berendezési árajánlatot amit csatolok.

Megszereztem a településképi engedélyt is de a közösképviseelővel való egyeztetés után arra jutottunk hogy a klíma kültéri egységet a pincében kellene elhelyezni. Így a településképi engedély valójában csak a cégtábla miatt esedékes.

Válaszukat előre is köszönöm.

Herner Kinga Kiara



István Varga 12:00

címzett: me ✓



Kedves Kinga !

Telefon beszélgetésünkre hivatkozva küldöm ezt az email-t.

Elmondása alapján a kültéri egységet a pincében kell elhelyeznünk, mert a kerületben ez az elfogadott, ezért az árajánlatunk a következő képen alakul :

Javasolt készülék Gree Comfort Pro 3,5 kW-os

klímaberendezés : 248,000,- Ft

Klímaberendezés beépítése, beüzemelése : 215,900,- Ft

Ebben az esetben a szerelésünk tartalmazza a konzol árát.

Összesen : 463,900,- Ft

Amennyiben az ajánlatunk elfogadásra kerül, kérem jelezze felénk, a telepítési időpont megbeszélése miatt.

Tisztelettel :





BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI
HIVATAL

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Magyar_Államkincstár_ASP-Iránt_DHSZ_bely
VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS
KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

Herner Kinga Kiara
EPAPIR-20260814-12843
hernerkinga@gmail.com

Iktatószám: 26/560-2/2026
Ügyintéző: Bús Bianka
Telefon: 459-2-527
e-mail: foepitesz@jozsefvaros.hu

Tárgy: Herner Kinga Kiara ügyfél Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. - 35666/0/A/3 hrsz. – ingatlan udvari homlokzatán klíma és cégér, cégtábla kihelyezése

HATÁROZAT

településképi bejelentési eljárásban

Herner Kinga Kiara (szem. ig. sz.: 454568ME) ügyfél kérelmére **2026. augusztus 18-án** indult településképi bejelentési eljárásban, a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. - 35666/0/A/3 hrsz. – ingatlan udvari homlokzatán klíma kültéri egység elhelyezése takarórács mögött és cégér, valamint cégtábla kihelyezése** tárgyban benyújtott dokumentációt átvizsgáltam, és az abban megjelölt építési tevékenység végzését **az alábbi feltételekkel**

tudomásul veszem:

- A berendezés kondenzvizét azon az ingatlanon, rendeltetési egységen belül kell elvezetni, amelyet a berendezés kiszolgál.
- A cégtábla anyaghasználatában nem lehet PVC ponyva, egy merev hordozófelület a megfelelő, úgy, ahogy a látványterv is mutatja.

Jelen döntés ellen a közléstől számított 15 napon belül – kizárólag elektronikus úton – Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének címzett, de Hatóságomhoz benyújtott fellebbezéssel élhet. Az elsőfokú közigazgatási határozat elleni fellebbezés illetéke 5.000 forint, melyet a Józsefvárosi Önkormányzat 11784009-15508009-10180000 számú számlájára kell megfizetni.

A településképi bejelentési eljárásban hozott határozat nem mentesíti az ügyfelet más jogszabályokban előírt engedélyek megszerzésétől. **Közös tulajdont érintő módosítás esetén a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges.** Jelen településképi határozat polgári jogi igényt nem dönt el.

A településképi eljárás során meghozott határozatban foglaltak megszegése esetén településképi kötelezési eljárás lefolytatása rendelhető el. A kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén 1.000.000 forintig terjedő bírság kiszabása rendelhető el.

INDOKOLÁS

Herner Kinga Kiara a 26/560-1/2026. iratszámú kérelmében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 99. § (1) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési



sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Korm. rend.) 46. § (2) bekezdése, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 53. § 17. pontja alapján településképi bejelentést tett hatóságomhoz, a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. - 35666/0/A/3 hrsz. - ingatlan udvari homlokzatán klíma kültéri egység elhelyezésére és cégér, cégtábla elhelyezésére vonatkozóan.

A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy az **megfelel** a Tr. Korm. rendelet 46 § (5) és (6) bekezdésében, valamint a Rendelet 10. sz. mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek.

A **klíma elhelyezése és cégér, cégtábla elhelyezése** a Rendeletben foglaltaknak **megfelel**, a településképi bejelentésbe illeszkedik, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint az építési tevékenységet **tudomásul vettem**.

Felhívom az Ügyfél figyelmét, hogy a Tr. Korm. rendelet 47. § (2) bekezdése alapján, ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni. Amennyiben az építési tevékenységet nem kezdik meg 6 hónapon belül, annak elvégzéséhez újabb településképi bejelentést kell indítani.

A rendelkező részben foglaltaknak megfelelő településképi bejelentési eljárásban hozott határozatom a Méptv. 99. § (1) bekezdésén, valamint a Tr. Korm. rend. 47. § (1) a) pontján alapul.

A fentiek alapján az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 80. § (1) bekezdése, 81. § (1) bekezdése, 114. § (1) bekezdése, 116. § (2) bekezdése, 120. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 12. § (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 39. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése, 45/A. § (1) bekezdése, 62. § (1) bekezdés h.) pontja, valamint a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CCIII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Hatáskörömet a Méptv. 97. § (2) bekezdés c) pontja és a 99. § (1) bekezdése, továbbá a Rendelet 53. § 17. pontja alapozza meg.

Budapest, 2026. augusztus 19.

Pikó András
polgármester nevében és megbízásából

Perényi László
főépítész

BIRTOKBA ADÁSI JEGYZŐKÖNYV

2.0. melléklet

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 20/b Fsz. IR
Helyrajzi szám:	35666/A/3
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / átvevő neve:	Herner Kinga Kiara e.v.
Dátum:	2026.07.30

Általános megjegyzések: Birtokba Adás

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	16
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Redőnnel védett bejárati ajtó. Laminált padlózat. A vizesblokk csempézett és járólapos. A falak alsó részén beázás nyomai láthatóak.

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Üzlettér	1		
Galéria	1		
Vizesblokk	1		

A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA	(db)	ÚJ/RÉGI	PÓTLÁST IGÉNYEL	KARBANTARTÁST IGÉNYEL	CSERÉJE SZÜKSÉGES	BÉRLŐT TERHELI
Komplett wc		1	Régi				
Kéményes gázkonvektor		1	Régi				
Mosdó csapteleppel		1	Új				



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901429026	3136	 
GÁZÓRA	1501033161	3012	 
VÍZÓRA	516125846	0	 
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiséget a mai napon birtokbaadtuk.

A bérelő / átvevő adatai:

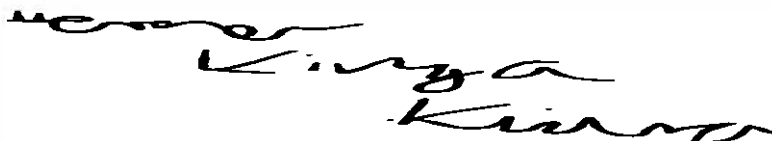
Név:	Herner Kinga Kiara e.v.
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megkötni a szolgáltatókkal.

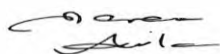
A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.

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



A bérelő / átvevő aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének eljáró JGK Zrt. nevében:



Merena Attila



Bozsányi Bernadett Bianka

Bérbeszámítási megállapodás

amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8., adószáma: 25292499-2-42, KSH-száma: 25292499-6832-114-01, cégjegyzék száma: 01-10-048457, bankszámla szám: 11784009-22229669, képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Herner Kinga Kiara egyéni vállalkozó

Nyilvántartási száma:

59497259

Adószáma:

90317855-1-33

Székhelye:

2310 Szigetszentmiklós, Darázs utca 7 A. ép.

Anyja neve:

Születési ideje:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között **2026. július 16.** napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35190/0/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Ór utca 9. szám** alatt található összesen 177 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a **.../2026. (IX.22.)** számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkát elvégzi.

A szerződés tárgya

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő – tulajdonost terhelő - munkák értéke nettó **365.275,- Ft + ÁFA** melyet Bérlő saját kivitelezésben végez el.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége.

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 bérlő köteles a munkát megelőzően településképi bejelentési eljárást kezdeményezni és a klímaberendezés elhelyezése során Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 43. § (9)-(10) bekezdéseiben foglaltakat betartani.

A Bérlő 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 Bérlő 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 **7 hónapon keresztül** (6 hónapig havi nettó 53.000 Ft, a 7. hónapban nettó 47.275 Ft) beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérő 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 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 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 teljesítették, 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 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.

Bérő tudomásul veszik, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesítik, a bérbeszámítás lehetőségét elveszítik. 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 kapnak 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 Bérő 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 Bérő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérő vagy jogutódja 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 Bérő a helyiséget vissza nem adják a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérő esetleges tartozásait levonni.
13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérő 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 Bérő bérbeszámítási igényt nem érvényesíthet.

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

.....
Herner Kinga Kiara
egyéni vállalkozó
bérő

szakmailag ellenőrizte:

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

Pénzügyi ellenjegyzés:

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

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

.....
dr. Varga Luca
jogi irodavezető

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2026. (IX.22.) számú határozata