

VH/1-116/2026

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

U./k...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Scheiber Sándor utca 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításával és 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 - 5/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
3 db	R. Anna
	Előzmény:
	02.

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, Scheiber Sándor utca 3. szám alatti, 36476/0/A/19** helyrajzi számú, 349 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyből a 205 m² alapterületű földszinti rész került bérbeadásra - pályázati eljárás által - a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 304/2026. (VI.23.) számú határozata alapján az **Idea Mentor Tanácsadó Kft.** (székhely: 6000 Kecskemét, Nagy László utca 2. F. lház. fszt. 8., cégjegyzékszám: 03 09 127424; adószám: 23365214-2-03; képviseli: Dudok Ádám) részére **határozott (2 év)** időtartamra **ingatlaniroda** tevékenység céljára.

A bérleti díj nettó összege 329.000, - Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 417.830 Ft, a (vízórás) közös költség összege ezen helyiségrész vonatkozásában 28.085, - Ft, amely ÁFA-val növelten a bérlő által fizetendő.

A cég képviseletében Dudok Ádám 2026. augusztus 23. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe (is) tartozó munkák elvégzésére és azok bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet továbbított.

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

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda nettó 9.824.260, - Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkák elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	nettó anyag + munkadíj
Villanyszerelési munkálatok	1.697.300, -Ft
Épületgépészeti munkák	5.498.700, -Ft
Nyílászárók cseréje	1.040.560, -Ft
Kőműves munkák	1.587.700, -Ft
összesen nettó	9.824.260, -Ft
ÁFA	2.652.550, -Ft
Javasolt bruttó összeg	12.476.810, -Ft

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata (a továbbiakban: Kt. határozat) 21. pontja szerint a fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a munkálatok költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre, azonban a jelenlegi bérleti

ÉRKEZETI

2026. Szeptember 17.

M: 13
BT

szerződés 24 hónapra került megkötésre így a maximális beszámítható összeg 24 hónap időtartam alatt nettó 7.896.000, - Ft.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérleti szerződés megkötését követően a jelzett munkálatok elvégzéséhez és az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből nettó 7.896.000 Ft + ÁFA összeg bérleti díjba 24 hónap alatt történő beszámításához, amennyiben a Bérő a megállapodás megkötését követően a felújítási terveket benyújtja, a felújítási munkákat és a villamosbiztonsági felülvizsgálatot határidőben, szerződésszerűen a szükséges hozzájárulások birtokában elvégezteti és a hibákat nem tartalmazó villamosbiztonsági jelentés dokumentációjának másolatát, valamint a kivitelezői nyilatkozatok eredeti példányát átadja.

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 bérő 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 bérő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérőnek 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 bérővel.

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 bérő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérő, úgy a bérőt 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, Scheiber Sándor utca 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul az Idea Mentor Tanácsadó Kft. (székhely: 6000 Kecskemét, Nagy László utca 2. F. lház. fszt. 8., cégjegyzékszám: 03 09 127424; adószám: 23365214-2-03; képviseli: Dudok Ádám) részére, a **Budapest VIII. kerület, Scheiber Sándor u. 3.** szám alatti, 36476/0/A/19 helyrajzi számú, 349 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségből bérbeadott 205 m² alapterületű földszinti részre a bérleti szerződés aláírását követően az előterjesztés 1. számú mellékletében megjelölt munkálatok elvégzéséhez és 3. számú melléklet szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:

- a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 7.896.000 Ft összeg erejéig kerülhet elszámolásra a Bérló által fizetendő bérleti díj terhére,
- a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének költsége utólagosan, összesen 24 hónap alatt havi nettó 329.000 Ft számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
- az elszámolás feltétele, hogy a bérló a felújítási terveket benyújtsa, a szükséges hozzájárulásokat megszerezze, majd a felújítási munkákat, valamint a helyiség elektromos hálózatára vonatkozó villamos biztonsági felülvizsgálatot határidőben, szerződés szerűen elvégeztesse, a (hibákat nem tartalmazó) villamosbiztonsági felülvizsgálati dokumentáció másolati, a kivitelezői nyilatkozat(ok) eredeti példányát átadja, és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester

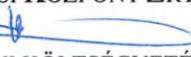
Határidő: 2026. szeptember 22.

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

Budapest, 2026. szeptember 16.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL. 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF

ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA

A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



J. D. wellke

■ LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG ■

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

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

Helyben

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **1084 Budapest, Scheiber S. u. 3.** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására a Otthon Centrum által benyújtott költségterítési 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 + nettó.munkadíj</u>
1. Villanszerelési munkálatok	1.697.300,-Ft
2. Épületgépészeti kialakítás	5.498.700,-Ft
3. Nyílászárók cseréje	1.040.560,-Ft
4. <u>Kőműves munkák</u>	<u>1.587.700,-Ft</u>
Bérbeszámítási javaslat összesen nettó:	9.824.260, -Ft

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ISZ iroda javaslata, a bérleményben az elektromos kialakítás elvégzése után villamosbiztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyv elkészítése a bérlő részéről, ill. a megállapodásban kikötni, hogy a klímák kültéri egységének telepítését csak a Társasház – és szükség esetén a településképi eljárás lefolytatását követő határozat előírásának figyelembevételével kezdheti meg.

Budapest, 2026. augusztus 28.

Tisztelettel:

Józsefvárosi 25
Gazdálkodási Központ Zrt.

Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

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

5

Tervezett üzlethelyiség felújítás

1084 Budapest, Scheiber Sándor utca 3.

A felújítás célja

A pályázati anyagunkban leadott üzlethelyiség hasznosítási koncepcióban meghatározott célra és módon tervezzük felújítani az ingatlant. A helyiségben egy modern, letisztult irodai környezetet kívánunk létrehozni a szükséges kiszolgáló funkciókkal együtt. Első körben kb. 10 munkavállaló komfortos leültetéséhez szükséges teret, 2-3 szeparált helyiséget (tárgyalót és vezetői irodát) továbbá vizesblokkokat és teakonyhát tervezünk kialakítani. A víz és villanyhálózat felülvizsgálata és esetleges fejlesztése mellett szükséges a fűtési rendszer kialakítása és klimatizálás is. A fentiekén túl beltéri festés, burkolatcsere, nyílászárók cseréje és az utcai homlokzat frissítése, Otthon Centrum arculatára alakítása is a terveink között szerepel. Az alábbiakban bemutatjuk, hogy szakáganként milyen tevékenységeket kívánunk elvégezni.

Villanyszerelés

A meglévő 3x20A kapacitás a mi céljainknak elegendő, így ennek fejlesztését nem tervezzük. Az előzetes felmérések alapján azonban az alábbi munkák elvégzése szükséges:

- lakáelosztó fejlesztése, fi relé beépítése
- a jelenleg szabálytalanul kialakított, kettős szigetelés nélkül az álmennyezetben futó vezetékek cseréje
- a falban lévő vezetékek részletes felmérése nem történt meg, de várhatóan itt is szükséges lesz majd legalább részleges cserére
- világítótestek nincsenek az ingatlanban, ezek felhelyezése, beüzemelése
- a hűtés-fűtés, szellőző rendszer és a villanybojler **betáp kábeleinek** kiépítése
- vizes helyiségekben **IP44-es, szigetelt aljzatok** kialakítása a vizes helyiségekben

Épületgépészet

Az üzlethelyiségben jelenleg nem működik hűtő-fűtő berendezés, aktív szellőzőrendszer. Az elzárt víz miatt a víz és csatornahálózat működését részletesen nem volt lehetőségünk felmérni, de a szakemberek előzetes véleménye szerint a jelenlegi rendszer részleges javítása és modernizálása szükséges a problémamentes működés biztosításához.

A gázóra piros plombát kapott, információink szerint szabálytalan gázcső kialakítás miatt. Mivel a kémény állapotának felmérése komolyabb bontás nélkül nem volt megoldható, ezért úgy döntöttünk, hogy a gázkazánt és a cirkófűtést nem építjük újra, mivel indokolatlanul nagy bizonytalanságot és potenciális költséget jelentene. Ehelyett klímákkal, parapates és oldalfali beltéri egységekkel oldjuk meg a helyiség hűtését-fűtését, amelynek a kültéri egységét az előzetes elképzelés szerint a társasház belső udvara felé helyeznénk el az ingatlan falán vagy tetején (alternatívaként az üzlethelyiséghez tartozó pincében is telepíthető). Tekintve, hogy az ingatlan az alapterületéhez képest kevés külső nyílászáróval rendelkezik, ezért aktív szellőzőrendszer kiépítését is tervezzük szükség szerinti méretezéssel.

A fentiek okán az alábbi munkálatok elvégzése szükséges:

- **vízhalózat szükség szerinti javítása**, szivárgásmentesítése (előreláthatólag 3-4db vízkiállást érint)
- energiatakarékos **villanybojler** felszerelése
- modern, víztakarékos **beépített WC-k** kiépítése
- **mosdók és csaptelepek** felhelyezése
- **kondenzvíz elvezető csőrendszer** és fogadó csatlakozó létesítése
- **10kW-os klímás hűtő-fűtő rendszer** kiépítése, 1db multi kültéri egységgel, 4db beltéri egységgel, kondenzvíz csatornába történő elvezetéssel
- **aktív szellőzőrendszer** kialakítása a vizes helyiségekben és a fő helyiségben is

Nyílászárók

Az ingatlan egy utcai üvegportállal, két udvari ablakkal és egy (átmenetileg lezárt) udvari ajtóval rendelkezik. Az utcafronti nyílászárók megfelelő állapotban vannak, de a társasház udvarára nyíló két ablak és egy ajtó elavult, leromlott állagú. Az alábbi munkák elvégzése szükséges:

- **1db udvari bejárati ajtó** megnyitása és cseréje modern, hő és hangszigetelt műanyag ajtóra
- **2db udvari ablak** cseréje modern, hő és hangszigetelt műanyag ablakra, plusz ezekre redőny felszerelése

Kőműves munkák

A jelenlegi aljzat sok helyen egyenetlen, ferde és/vagy repedezett, továbbá az épületgépészeti munkálatok miatt több helyen szükséges lesz a felvése. Ezek miatt aljzatkiegyenlítés szükséges az ingatlanban.

A villany- és vízhalózat feltárása valamint fejlesztése okán a falakon is keletkeznek majd javítandó felületek, valamint jelenleg is látható több helyen korábbi ázásból, vizesedésből fakadó vakolathiányok.

Mindezek miatt az alábbi munkálatok elvégzése szükséges:

- **Aljzatkiegyenlítés**
- **Nyílászáró cseréknél káva javítások**
- **Vakolatjavítás és -pótlás**

Esztétikai felújítás (nem része a bérbeszámításnak)

A fentiekén túl az ingatlan esztétikai felújítására is sort fogunk keríteni, ide értve a festést, hideg- és meleg burkolatok cseréjét, falpanelek, tapéták felhelyezését, új konyhabútor beszerzését.

ÜZLETHELYISÉG FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGVETÉS – ÖSSZESÍTŐ

Tétel	Munkadíj	Anyagdíj	Összesen	Ebből bérbeszámítás
01 Villanyszerelés	1 168 800 Ft	1 128 500 Ft	2 297 300 Ft	1 697 300 Ft
02 Épületgépészet	2 085 700 Ft	3 923 500 Ft	6 009 200 Ft	5 498 700 Ft
03 Nyílászárók	311 634 Ft	835 000 Ft	1 146 634 Ft	1 040 560 Ft
04 Kőműves / szerkezet	953 700 Ft	634 000 Ft	1 587 700 Ft	1 587 700 Ft
05 Bontás / segéd munkák	223 938 Ft	206 000 Ft	429 938 Ft	0 Ft
06 Esztétikai felújítás	2 879 257 Ft	4 484 200 Ft	7 363 457 Ft	0 Ft
07 Tervezés / egyéb	930 000 Ft	0 Ft	930 000 Ft	0 Ft
Összesen	8 553 029 Ft	11 211 200 Ft	19 764 229 Ft	9 824 260 Ft
Bérbeszámítás maximum (24 hó x 329.000 Ft)				7 896 000 Ft

KÖLTSÉGVETÉS

* A tételködök balra azonosítók

Szr.	Műnkanem	Tételkód*	Megnevezés	Egység	Mennyiség	Anyag egységár (nettó)	Normaóra / egység	Óradíj (nettó)	Munkadíj egységár (nettó)	Anyag összesen (nettó)	Munkadíj összesen (nettó)	Nettó összesen	ÁFA	Bruttó összesen	Bérfeszámítás %	Bérfeszámítás nettó
1	01 Villanyzerelés	01.01	Előirtótlóba fejlesztése, kismegszakítók, PE/N sín, szerelés	db	1,00	85 000 Ft			90 000 Ft	85 000 Ft	90 000 Ft	175 000 Ft	47 250 Ft	222 250 Ft	100%	175 000 Ft
2	01 Villanyzerelés	01.02	FI-releé beépítése és bekötése	db	1,00	40 000 Ft			20 000 Ft	40 000 Ft	20 000 Ft	60 000 Ft	16 200 Ft	76 200 Ft	100%	60 000 Ft
3	01 Villanyzerelés	01.03	Almennyezeten fűtő vezetékek szabályos, kettős szigetelésű kábelekre cseréje	m	60,00	1 400 Ft	0,3	9 500 Ft	2 850 Ft	84 000 Ft	171 000 Ft	255 000 Ft	68 850 Ft	323 850 Ft	100%	255 000 Ft
4	01 Villanyzerelés	01.04	Falban lévő vezetékék részleges cseréje, vezeték/csővezetés	m	50,00	1 600 Ft	0,3	9 500 Ft	2 850 Ft	80 000 Ft	142 500 Ft	222 500 Ft	60 075 Ft	282 575 Ft	100%	222 500 Ft
5	01 Villanyzerelés	01.05	Villajáratási kiállások és lámpatestek felszerelése	db	25,00	18 000 Ft	1,2	9 500 Ft	11 400 Ft	450 000 Ft	285 000 Ft	735 000 Ft	198 450 Ft	933 450 Ft	50%	367 500 Ft
6	01 Villanyzerelés	01.06	Normál 230 V dugalj kiépítése	db	25,00	5 500 Ft	0,6	9 500 Ft	5 700 Ft	137 500 Ft	142 500 Ft	280 000 Ft	75 600 Ft	355 600 Ft	50%	140 000 Ft
7	01 Villanyzerelés	01.07	Kapcsoló kiépítése	db	20,00	4 500 Ft	0,5	9 500 Ft	4 750 Ft	90 000 Ft	95 000 Ft	185 000 Ft	49 950 Ft	234 950 Ft	50%	92 500 Ft
8	01 Villanyzerelés	01.08	Klima/szellőzős/villanybojler külön betétek	db	8,00	16 000 Ft			25 000 Ft	128 000 Ft	200 000 Ft	328 000 Ft	88 560 Ft	416 560 Ft	100%	328 000 Ft
9	01 Villanyzerelés	01.09	IP44 védetű, szigetelt dugalj vizes helyiségben	db	4,00	8 500 Ft	0,6	9 500 Ft	5 700 Ft	34 000 Ft	22 800 Ft	56 800 Ft	15 336 Ft	72 136 Ft	100%	56 800 Ft
11	02 Épületgépészet	02.01	Meglelvő vízhozamot szükség szerinti javítása, szivárgásmegszüntetése	kiállítás	4,00	18 000 Ft	2,3	12 000 Ft	27 600 Ft	72 000 Ft	110 400 Ft	182 400 Ft	49 248 Ft	231 648 Ft	100%	182 400 Ft
12	02 Épületgépészet	02.02	80 l energiatárolékos villanybojler	db	1,00	120 000 Ft			70 000 Ft	120 000 Ft	70 000 Ft	190 000 Ft	51 300 Ft	241 300 Ft	100%	190 000 Ft
13	02 Épületgépészet	02.03	Beépített WC komplett, vizekarakós, tartállyal	db	2,00	123 500 Ft			75 000 Ft	247 000 Ft	150 000 Ft	397 000 Ft	107 190 Ft	504 190 Ft	50%	196 500 Ft
14	02 Épületgépészet	02.04	Mosdó, konzol/szifon, kiegészítők	db	2,00	55 000 Ft	3,9	12 000 Ft	46 800 Ft	110 000 Ft	93 600 Ft	203 600 Ft	54 972 Ft	258 572 Ft	0%	0 Ft
15	02 Épületgépészet	02.05	Mosdó csatlélep	db	2,00	35 000 Ft	1,6	12 000 Ft	19 200 Ft	70 000 Ft	70 000 Ft	140 000 Ft	29 268 Ft	169 268 Ft	0%	0 Ft
16	02 Épületgépészet	02.06	Kondenzvíz elvezetés csővezetékkel	m	30,00	2 400 Ft	0,3	12 000 Ft	3 600 Ft	72 000 Ft	108 000 Ft	180 000 Ft	48 600 Ft	228 600 Ft	100%	180 000 Ft
17	02 Épületgépészet	02.07	Kondenzvíz fogadó csatlakozás / búzáár	db	5,00	12 000 Ft	1,0	12 000 Ft	12 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	120 000 Ft	32 400 Ft	152 400 Ft	100%	120 000 Ft
18	02 Épületgépészet	02.08	Kb. 10 kW-os multi-split hűtő-fűtő rendszer, 1 kültéri egység	szett	1,00	950 000 Ft	9,6	11 000 Ft	106 600 Ft	950 000 Ft	105 600 Ft	1 055 600 Ft	285 012 Ft	1 340 612 Ft	100%	1 055 600 Ft
19	02 Épületgépészet	02.09	3 db parapet + 1 oldalali beltéri egység	db	4,00	320 000 Ft	7,2	11 000 Ft	79 200 Ft	1 280 000 Ft	316 800 Ft	1 596 800 Ft	431 136 Ft	2 027 936 Ft	100%	1 596 800 Ft
20	02 Épületgépészet	02.10	Hűtőklór csőpár és kommunikációs vezeték	m	50,00	9 500 Ft	1,2	11 000 Ft	13 200 Ft	475 000 Ft	660 000 Ft	1 135 000 Ft	306 450 Ft	1 441 450 Ft	100%	1 135 000 Ft
21	02 Épületgépészet	02.11	Aktív szellőztetés, gépészeti alapkiépítés szett	m	1,00	120 000 Ft	7,0	11 000 Ft	77 000 Ft	120 000 Ft	77 000 Ft	197 000 Ft	53 190 Ft	250 190 Ft	100%	197 000 Ft
22	02 Épületgépészet	02.12	Szellőző légcatorna, idomok, rúcsok	m	25,00	8 500 Ft	0,8	11 000 Ft	8 800 Ft	212 500 Ft	220 000 Ft	432 500 Ft	116 775 Ft	549 275 Ft	100%	432 500 Ft
23	02 Épületgépészet	02.13	Vízet helyiségi elszívó ventilátor	db	3,00	45 000 Ft	2,3	11 000 Ft	25 300 Ft	135 000 Ft	75 900 Ft	210 900 Ft	56 943 Ft	267 843 Ft	100%	210 900 Ft
27	03 Nyílászárók	03.01	Udvari bejárati ajtó megnyitása és modern hő-/hangszigetelt műanyag ajtó beállítása	db	1,00	280 000 Ft	10,0	7 830 Ft	78 300 Ft	280 000 Ft	78 300 Ft	358 300 Ft	96 741 Ft	455 041 Ft	100%	358 300 Ft
28	03 Nyílászárók	03.02	Udvari ablak, modern hő-/hangszigetelt műanyag keretben	db	2,00	150 000 Ft	8,0	7 830 Ft	62 640 Ft	380 000 Ft	125 280 Ft	505 280 Ft	136 426 Ft	641 706 Ft	100%	505 280 Ft
29	03 Nyílászárók	03.03	Redőny udvari ablakra	db	2,00	65 000 Ft	3,0	7 830 Ft	23 490 Ft	130 000 Ft	46 980 Ft	176 980 Ft	47 785 Ft	224 765 Ft	100%	176 980 Ft
30	03 Nyílászárók	03.04	Nyílászáró bontás, elcsatlakozás	db	3,00	15 000 Ft	2,6	7 830 Ft	20 358 Ft	45 000 Ft	61 074 Ft	106 074 Ft	28 640 Ft	134 714 Ft	0%	0 Ft
31	04 Kőműves / szerkezet	04.01	Aljzat elbékítésése, lokális bontás és javítás	m²	100,00	1 200 Ft	0,2	7 830 Ft	1 566 Ft	120 000 Ft	156 600 Ft	276 600 Ft	74 882 Ft	351 282 Ft	100%	276 600 Ft
32	04 Kőműves / szerkezet	04.02	Csatornáló aljzatkiigényelítés, kőtag 4 mm	m²	100,00	2 800 Ft	0,3	7 830 Ft	2 349 Ft	280 000 Ft	234 900 Ft	514 900 Ft	139 023 Ft	653 923 Ft	100%	514 900 Ft
33	04 Kőműves / szerkezet	04.03	Kávjavítás nyílászárók körül	db	3,00	18 000 Ft	3,5	8 800 Ft	30 800 Ft	54 000 Ft	92 400 Ft	146 400 Ft	39 528 Ft	185 928 Ft	100%	146 400 Ft
34	04 Kőműves / szerkezet	04.04	Vakolatjavítás és -pótlás	m²	50,00	2 200 Ft	0,8	7 830 Ft	6 264 Ft	110 000 Ft	313 200 Ft	423 200 Ft	114 264 Ft	537 464 Ft	100%	423 200 Ft
35	04 Kőműves / szerkezet	04.05	Vésések, hornyok visszajavítása	m	100,00	700 Ft	0,2	7 830 Ft	1 566 Ft	70 000 Ft	156 600 Ft	226 600 Ft	61 182 Ft	287 782 Ft	100%	226 600 Ft
36	05 Bontás / segéd munkák	05.01	Régi burkolatok bontása	m²	40,00	200 Ft	0,3	7 830 Ft	2 349 Ft	8 000 Ft	93 960 Ft	101 960 Ft	27 529 Ft	129 489 Ft	0%	0 Ft
37	05 Bontás / segéd munkák	05.02	Régi szaniterék, szerelvények bontása	db	6,00	3 000 Ft	1,5	7 830 Ft	11 745 Ft	18 000 Ft	70 470 Ft	88 470 Ft	23 887 Ft	112 357 Ft	0%	0 Ft
38	05 Bontás / segéd munkák	05.03	Építési törmelék, rakodás, konténer, elszállítás	szett	1,00	180 000 Ft	7,6	7 830 Ft	59 508 Ft	180 000 Ft	59 508 Ft	239 508 Ft	64 467 Ft	304 175 Ft	0%	0 Ft

KÖLTSÉGVETÉS

* A tételidők belső arányítottok

Szr.	Munkanem	Tételidő dt*	Megnevezés	Egység	Mennyiség	Anyag egységár (nettó)	Normadra / egység	Óradíj (nettó)	Munkadíj egységár (nettó)	Anyag összesen (nettó)	Munkadíj összesen (nettó)	Nettó összesen	ÁFA	Bruttó összesen	Bérbeszámítás %	Bérbeszámítás nettó
39	06 Esztétikai felújítás	06.01	Beltéri falfestés, glettelés, 2 réteg	m²	312,00	1 600 Ft	0,2	7 830 Ft	1 566 Ft	499 200 Ft	488 592 Ft	987 792 Ft	266 704 Ft	1 254 496 Ft	0%	0 Ft
40	06 Esztétikai felújítás	06.02	Mennyezet festése, 2 réteg	m²	120,00	1 250 Ft	0,2	7 830 Ft	1 566 Ft	150 000 Ft	187 920 Ft	337 920 Ft	91 238 Ft	429 158 Ft	0%	0 Ft
41	06 Esztétikai felújítás	06.03	Hidegburkolat cseréje vizes helyiségében	m²	40,00	15 000 Ft	2,0	7 830 Ft	15 660 Ft	600 000 Ft	626 400 Ft	1 226 400 Ft	331 128 Ft	1 557 528 Ft	0%	0 Ft
42	06 Esztétikai felújítás	06.04	Melegburkolat / vinyl / laminált burkolat	m²	100,00	9 000 Ft	0,6	7 830 Ft	4 698 Ft	900 000 Ft	469 800 Ft	1 369 800 Ft	369 846 Ft	1 739 646 Ft	0%	0 Ft
43	06 Esztétikai felújítás	06.05	Falpanelek dekorációs felületként	m²	25,00	12 500 Ft	0,6	7 830 Ft	4 698 Ft	312 500 Ft	117 450 Ft	429 950 Ft	116 087 Ft	546 037 Ft	0%	0 Ft
44	06 Esztétikai felújítás	06.06	Tapéta, dekorációs fal	m²	30,00	6 500 Ft	0,8	7 830 Ft	6 264 Ft	195 000 Ft	187 920 Ft	382 920 Ft	103 388 Ft	486 308 Ft	0%	0 Ft
45	06 Esztétikai felújítás	06.07	Traknyoha alsó-felső szekrényvel, munkalappal	szett	1,00	650 000 Ft			220 000 Ft	650 000 Ft	220 000 Ft	870 000 Ft	234 900 Ft	1 104 900 Ft	0%	0 Ft
46	06 Esztétikai felújítás	06.08	Konyhai mosogató + csaptelep	szett	1,00	65 000 Ft	2,5	7 830 Ft	19 575 Ft	65 000 Ft	19 575 Ft	84 575 Ft	22 835 Ft	107 410 Ft	0%	0 Ft
47	06 Esztétikai felújítás	06.09	Belső ajtók cseréje / új irócai ajtók	db	5,00	95 000 Ft			45 000 Ft	475 000 Ft	225 000 Ft	700 000 Ft	189 000 Ft	889 000 Ft	0%	0 Ft
48	06 Esztétikai felújítás	06.10	Úrcái homlokzat és üvegektől javítása, festése	m²	25,00	9 500 Ft	0,8	7 830 Ft	6 264 Ft	237 500 Ft	156 600 Ft	394 100 Ft	106 407 Ft	500 507 Ft	0%	0 Ft
49	06 Esztétikai felújítás	06.11	Ötven centrum arculati elemek / felirat / foliázás	szett	1,00	400 000 Ft			180 000 Ft	400 000 Ft	180 000 Ft	580 000 Ft	156 600 Ft	736 600 Ft	0%	0 Ft
50	07 Tervezés / egyéb	07.01	Villamosbizonysági felülvizsgálat	szett	1,00				60 000 Ft	0 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	16 200 Ft	76 200 Ft	0%	0 Ft
51	07 Tervezés / egyéb	07.02	Tűjelző tervezés / dokumentáció	szett	1,00				120 000 Ft	0 Ft	120 000 Ft	120 000 Ft	32 400 Ft	152 400 Ft	0%	0 Ft
52	07 Tervezés / egyéb	07.03	Belsőépítész és kiviteli tervek	szett	1,00				750 000 Ft	0 Ft	750 000 Ft	750 000 Ft	202 500 Ft	952 500 Ft	0%	0 Ft
ÖSSZESEN										11 211 200 Ft	8 553 029 Ft	19 764 229 Ft	5 396 342 Ft	25 100 571 Ft		9 824 260 Ft

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Scheiber S. u. 3 Pi./Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	36476/A/19
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Üres ingatlan
Dátum:	2026.03.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	349
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:	felújítandó
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség bejárati ajtaja műanyagszerkezetű üvegezett. Határoló falakon vizesedés nem látható, egy kis helyet leszámítva. A teljes bérlemény járólappal burkolt melynek állapota megfelelő.

Álmennyezetben vezették az elektromos hálózatot, beázás nyomai nem látszanak.

A helyiség valamennyi belső nyílászárója elbontásra került.

Az elektromos ellátottság biztosított 3x20A.

A gázmérő piros plombás jogi záras. A kiépített gázvezeték menetes kivitelben készült, ezért bontandó.

Berendezési tárgyak felsorolása:WC komplett 3 db

Zuhany csappal 1 db

Kézmosó csappal 1 db

Ariston villanybojler 200l 1 db

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	elhanyagolt
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

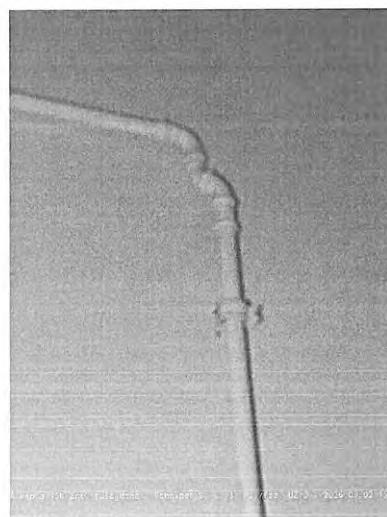
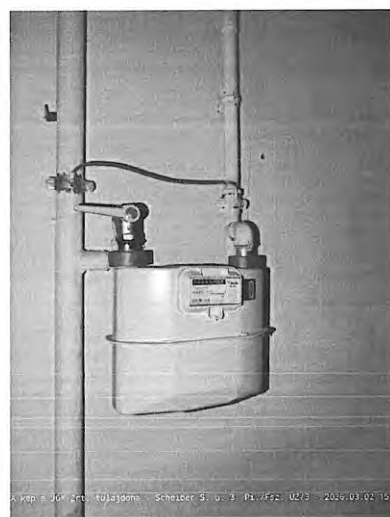
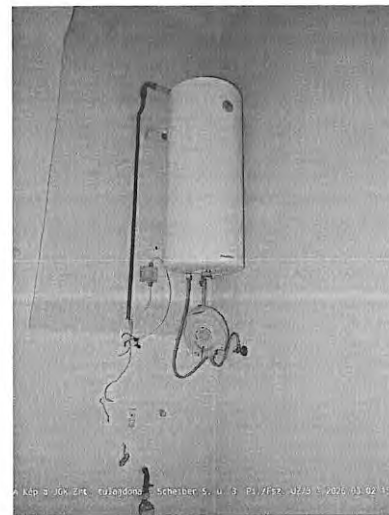
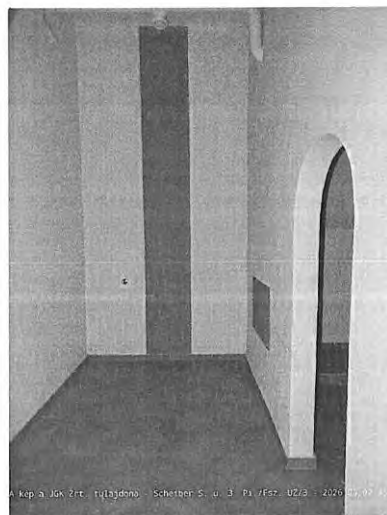
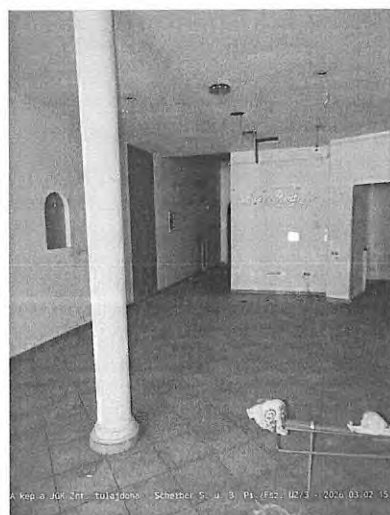
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

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

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL







A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9903317752	0	 
GÁZÓRA	2001246948	0	 
VÍZÓRA	314080156	0	
VÍZÓRA	306832633	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Az ingatlanhasználó adatai:

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

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

A bérelő / használó az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres ingatlan

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, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

Idea Mentor Tanácsadó Kft.

Székhely: 6000 Kecskemét, Nagy László utca 2. F. lház. fszt. 8.
Cégjegyzékszám: 03 09 127424
Adószáma: 23365214-2-03
Képviselő neve: Dudok Ádám
Képviselő születési helye, ideje:
Képviselő anyja neve:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között **2026. szeptember ...** napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 36476/0/A/19** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület, Scheiber Sándor u. 3. szám** alatt található összesen, 349 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség 205 m² alapterületű földszinti részének vonatkozásában.

A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a **.../2026. (IX.22.)** 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 **7.896.000,- Ft + ÁFA** melyet Bérlő a saját kivitelezésében végez el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége.

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 Bérlónek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérló jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérló a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérló és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérló a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérló tartozik felelősséggel.

Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása

6. A felek megállapodnak abban, hogy – az 7. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérló által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **24 hónapon keresztül 329.000, - Ft nettó bérleti díj összegéig** beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérlónek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.
7. A költségek beszámításának feltételei a következők:
 - a.) az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
 - b.) a Bérló a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül számlát nyújt be a Bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez az alábbiak szerint:
 Vevő neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
 Vevő székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.
 Vevő adószáma: 15735715-2-42
 - c.) a Bérló által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - d.) a Bérló, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,
 - e.) számla kiállítására nem jogosult Bérló esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
 - f.) számla kiállítására jogosult Bérló esetén a Bérló 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.

Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítási időszak a számla kiállítását követően kezdődik meg.

8. A számviteli és adó jogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérló részére. A Bérló 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 Bérlő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződésszegés

9. Amennyiben a Bérlő 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 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 Bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő 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 Bérlő a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérlő esetleges tartozásait levonni.
13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlő 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 Bérlő 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

.....
Idea Mentor Tanácsadó Kft.
 bérlő képviseletében
Dudok Ádám
 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. (IX.22.) számú határozata