VHI/1-126/2026

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

2....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. november 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátly 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: Állapotfelvételi jegyzőkönyv
3. sz. melléklet: Bérbeszámítási megállapodás tervezete

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2026. 11. 04	02/233-3/2026
Melléklet: 3 db	Ügyintéző:
Előzmény:	

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, Horváth Mihály tér 2.** szám alatti, 35550/0/A/19 helyrajzi számú, 89 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, ami - pályázati eljárás által - a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 239/2026. (V.26.) számú határozata alapján a **Diadeur Kft.** (székhely: 2142 Nagytarcsa, Dózsa György utca 19., adószám: 28806307-2-13; cégjegyzékszám: 13 09 216220; képviseli: Dr. Takács-Tóth Diána ügyvezető) Bérlő részére **határozott (5 év)** időtartamra **kozmetikumok, aromaterápiás termékek, teák, könyvek, ajándéktárgyak értékesítése, terápia, masszázs és oktatás** tevékenység céljára került bérbeadásra.

A bérleti díj nettó összege 206.000, - Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 261.620 Ft, az Önkormányzat által fizetendő közös költség összege 20.300, - Ft, amely ÁFA-val növelten a Bérlő által megfizetésre kerül.

Bérlő 2026. szeptember 27. napján a bérbeadó kötelezettségi körébe (is) tartozó munka elvégzésére és annak bérleti díjba történő beszámítására irányuló kérelmet továbbított.

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

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda legfeljebb nettó 6.892.910, - Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkálatok költségének elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	**nettó anyag + munkadíj**
Épületgépészet	4.077.700, -Ft
villanyszerelési munkák	1.754.250, - Ft
kőműves szerkezetek	1.060.960, - Ft
összesen nettó	**6.892.910, -Ft**
ÁFA	1.861.086, -Ft
Javasolt bruttó összeg	**8.753.996, -Ft**

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő épületgépészeti, kőműves- és villanyszerelési munkálatok elvégzéséhez, valamint azok igazolt költségének legfeljebb nettó 6.892.910 Ft összegben, 35 hónap alatt (34 hónapig nettó 200.000,- Ft, a 35. hónapban nettó 92.910,- Ft) történő bérleti díjba való beszámításához, amennyiben a Bérlő a munkálatokat a bérbeszámítási megállapodásban foglaltaknak megfelelően, a szükséges hozzájárulások birtokában elvégezteti, a hibákat nem tartalmazó villamos biztonsági felülvizsgálati jelentést átadja és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a teljesítést igazolja.

ÉRKEZETT
2026 NOV 04. 16:55

A Bérlő által fizetett bérleti díj havi 60.000 Ft-tal meghaladja a helyiségre számított bérleti díjat. A hűtő-fűtő split klímaberendezések telepítésének költsége a két bérleti díj közötti különbözet 31 havi összegének felel meg, amelyre tekintettel a beruházás bérbeszámítás keretében történő elfogadását javasoljuk.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2026. évi költségvetésről 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 helyiségbérbeadással kapcsolatos ügyekben 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 *„(1) 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 munkálatok pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
c) az elvégzendő munkálatok költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét."

A Rendelet 40. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzat nevében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 20-21. pontjai alapján:
„20. A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.
21. Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő – a 20. pont szerinti – munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre."

A 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. (XI. 10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a **Diadeur Kft.** (székhely: 2142 Nagytarcsa, Dózsa György utca 19., adószám: 28806307-2-13; cégjegyzékszám: 13 09 216220; képviseli: Dr. Takács-Tóth Diána ügyvezető) bérlő részére, a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2.** szám alatti, 35550/0/A/19 helyrajzi számú, 89 m^2 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) a bérbeszámítás során a bérbeadót terhelő munkálatok költsége legfeljebb nettó 6.892.910 Ft összegben kerülhet elszámolásra a bérlő által fizetendő bérleti díj terhére,
b) a bérbeadót terhelő munkálatok igazolt költsége a munkálatok szerződésszerű teljesítésének és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. általi elfogadásának időpontját követően, összesen 35 hónap alatt (1-34 hónapig nettó 200.000, - Ft, a 35. hónapban nettó 92.910, - Ft) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
c) klímaberendezések kültéri egységének felszerelését megelőzően a bérlő köteles a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Irodájával egyeztetni és a szükséges településképi eljárást lefolytatni,
d) az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a munkálatokat szerződésszerűen, a szükséges hozzájárulások birtokában elvégezteti és a terveket, valamint a hibákat nem tartalmazó villamos biztonsági felülvizsgálati jelentés eredeti példányát átadja, valamint a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. leigazolja a teljesítést.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 10.

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

Budapest, 2026. november 4.

Sátly 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. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

J. D. Mellékelt

LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

e-mail: boozk@jgk.hu

Tárgy: Bérbeszámítási kérelem
Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Helyben

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **1082 Budapest, Horváth M. tér 2. A/19.** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, **Diadeur Kft.** 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. Épületgépészet	4.077.700,-Ft
2. Villanyszerelési munkák	1.754.250,-Ft
3. Kőműves szerkezetek	1.060.960.-Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen nettó:	**6.892.910, -Ft**

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ISZ iroda javaslata, a bérleményben az elektromos kialakítás elvégzése után Villamos Biztonsági Felülvizsgálati jegyzőkönyv megküldése bérlő részéről, ill. a megállapodásban kikötni, hogy a klímák kültéri egységének telepítését csak a Társasház előírásinak figyelembevételével kezdheti meg.

Budapest, 2026. október 29.

Tisztelettel:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Kires Attila

Ingatlanszolgáltatási irodavezető

-IG/059-14/2026

Outlook

Fw: Felújítási költségvetés Horváth M tér 2.

Innen: Nagy Andrea <nandrea@jgk.hu>
Dátum 2026. 10. 29., Cs, 16:12
Eddig: Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>

1 melléklet (26 KB)
Felujitasi koltsegvetes Horvath Mihaly 2.xlsx;

Feladó:
Elküldve: 2026. szeptember 27., vasárnap, 21:57
Címzett: Boóz Károly Csaba <boozk@jgk.hu>
Tárgy: Felújítási költségvetés Horváth M tér 2.

Kedves Károly!

Mellékletben küldöm a felújítási költségvetési tervet.
Megfelelő ilyen módon?
Mikor kerül ez elbírálásra?

Kihez fordulhatok arculati témában?

Köszönöm a kedves segítségét!
Üdvözlettel:

Dr. Takács-Tóth Diána
gyógynövény kutató, vegyész, aromaterapeuta,
gyógyszerészi kémia doktora
Mobil:
Web: https://diadeur.hu/
Cím:

ÜZLETHELYISÉG FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGVETÉS – ÖSSZESÍTŐ

Tétel	Munkadíj	Anyagdíj	Összesen	Ebből bérbeszámítás
01 Villanyszerelés	888 250 Ft	866 000 Ft	1 754 250 Ft	1 754 250 Ft
02 Épületgépészet	1 629 300 Ft	2 448 400 Ft	4 077 700 Ft	4 077 700 Ft
03 Nyílászárók	602 910 Ft	344 000 Ft	946 910 Ft	0 Ft
04 Kőműves / szerkezet	1 056 320 Ft	780 500 Ft	1 836 820 Ft	1 060 960 Ft
05 Bontás / segédmunkák	203 580 Ft	126 000 Ft	329 580 Ft	0 Ft
06 Esztétikai felújítás	1 668 695 Ft	2 468 500 Ft	4 137 195 Ft	0 Ft
07 Tervezés / egyéb	910 000 Ft	0 Ft	910 000 Ft	40 000 Ft
Összesen	**6 959 055 Ft**	**7 033 400 Ft**	**13 992 455 Ft**	**6 932 910 Ft**
Bérbeszámítás maximum (48 hó x 206.000 Ft)				**9 888 000 Ft**

KÖLTSÉGVETÉS

** A tételkódok belső azonosítók*

Sz.	Munkanem	Tételszám	Megnevezés	Egység	Mennyiség	Anyag egységár (nettó)	Normaóra / egység	Óradíj (nettó)	Munkadíj egységár (nettó)	Anyag összesen (nettó)	Munkadíj összesen (nettó)	Nettó összesen	ÁFA	Bruttó összesen	Bérbeszámítás %	Bérbeszámítási nettó
1	01 Villanyszerelés	01.01	Elosztótábla fejlesztése, kismegszakítók, szerelés	db	1,00	54 000 Ft			90 000 Ft	54 000 Ft	90 000 Ft	144 000 Ft	38 880 Ft	182 880 Ft	100%	144 000 Ft
2	01 Villanyszerelés	01.02	FI-relé beépítése és bekötése	db	1,00	28 000 Ft			20 000 Ft	28 000 Ft	20 000 Ft	48 000 Ft	12 960 Ft	60 960 Ft	100%	48 000 Ft
3	01 Villanyszerelés	01.03	Álmennyezetben futó vezetékek szabályos, kettős szigetelésű kábelekre cseréje	m	40,00	2 000 Ft	0,3	9 500 Ft	2 850 Ft	80 000 Ft	114 000 Ft	194 000 Ft	52 380 Ft	246 380 Ft	100%	194 000 Ft
4	01 Villanyszerelés	01.04	Falban lévő vezetékek részleges cseréje, vésés/csövezés	m	40,00	2 000 Ft	0,3	9 500 Ft	2 850 Ft	80 000 Ft	114 000 Ft	194 000 Ft	52 380 Ft	246 380 Ft	100%	194 000 Ft
5	01 Villanyszerelés	01.05	Világítási kiállások és lámpatestek felszerelése	db	18,00	22 000 Ft	1,0	9 500 Ft	9 500 Ft	396 000 Ft	171 000 Ft	567 000 Ft	153 090 Ft	720 090 Ft	100%	567 000 Ft
6	01 Villanyszerelés	01.06	Normál 230 V dugalj kiépítése	db	28,00	4 800 Ft	0,6	9 500 Ft	5 700 Ft	134 400 Ft	159 600 Ft	294 000 Ft	79 380 Ft	373 380 Ft	100%	294 000 Ft
7	01 Villanyszerelés	01.07	Kapcsoló kiépítése	db	7,00	4 800 Ft	0,5	9 500 Ft	4 750 Ft	33 600 Ft	33 250 Ft	66 850 Ft	18 050 Ft	84 900 Ft	100%	66 850 Ft
8	01 Villanyszerelés	01.08	Klíma/szellőzés/villanybojler külön betápok	db	7,00	7 000 Ft			25 000 Pt	49 000 Ft	175 000 Ft	224 000 Ft	60 480 Ft	284 480 Ft	100%	224 000 Ft
9	01 Villanyszerelés	01.09	IP44 védett, szigetelt dugalj vizes helyiségben	db	2,00	5 500 Ft	0,6	9 500 Ft	5 700 Ft	11 000 Ft	11 400 Ft	22 400 Ft	6 048 Ft	28 448 Ft	100%	22 400 Ft
11	02 Épületgépészet	02.01	Meglévő vízhálózat szükség szerinti javítása, szivárgásmentesítés	kiállás	6,00	18 000 Ft	2,5	12 000 Ft	30 000 Ft	108 000 Ft	180 000 Ft	288 000 Ft	77 760 Ft	365 760 Ft	100%	288 000 Ft
12	02 Épületgépészet	02.02	10 l energiatakarékos villanybojler	db	2,00	33 000 Ft			70 000 Ft	66 000 Ft	140 000 Ft	206 000 Ft	55 620 Ft	261 620 Ft	100%	206 000 Ft
13	02 Épületgépészet	02.03	Beépített WC komplett, víztakarékos, tartállyal	db	2,00	48 000 Ft			75 000 Ft	96 000 Ft	150 000 Ft	246 000 Ft	66 420 Ft	312 420 Ft	100%	246 000 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	100%	203 600 Ft
15	02 Épületgépészet	02.05	Mosdó csaptelep	db	2,00	25 000 Ft	1,6	12 000 Ft	19 200 Ft	50 000 Ft	38 400 Ft	88 400 Ft	23 868 Ft	112 268 Ft	100%	88 400 Ft
16	02 Épületgépészet	02.06	Kondenzvíz elvezetés csővezetékkel	m	6,00	2 400 Ft	0,3	12 000 Ft	3 600 Ft	14 400 Ft	21 600 Ft	36 000 Ft	9 720 Ft	45 720 Ft	100%	36 000 Ft
17	02 Épületgépészet	02.07	Kondenzvíz fogadó csatlakozás / bűzzár	db	2,00	3 000 Ft	1,0	12 000 Ft	12 000 Ft	6 000 Ft	24 000 Ft	30 000 Ft	8 100 Ft	38 100 Ft	100%	30 000 Ft
18	02 Épületgépészet	02.08	Kb. 10 kW-os multi-split hűtő-fűtő rendszer, 1 kültéri egység	szett	1,00	850 000 Ft	9,6	11 000 Ft	105 600 Ft	850 000 Ft	105 600 Ft	955 600 Ft	258 012 Ft	1 213 612 Ft	100%	955 600 Ft
19	02 Épületgépészet	02.09	4 db multi-split hűtő-fűtő beltéri egység	db	4,00	180 000 Ft	7,2	11 000 Ft	79 200 Ft	720 000 Ft	316 800 Ft	1 036 800 Ft	279 936 Ft	1 316 736 Ft	100%	1 036 800 Ft
20	02 Épületgépészet	02.10	Hűtőköri csőpár és kommunikációs vezeték	m	30,00	9 500 Ft	1,2	11 000 Ft	13 200 Ft	285 000 Ft	396 000 Ft	681 000 Ft	183 870 Ft	864 870 Ft	100%	681 000 Ft
21	02 Épületgépészet	02.11	Aktív szellőzés, gépészeti alapkiépítés	szett	1,00	68 000 Ft	7,0	11 000 Ft	50 000 Ft	68 000 Ft	50 000 Ft	118 000 Ft	31 860 Ft	149 860 Ft	100%	118 000 Ft
22	02 Épületgépészet	02.12	Szellőző légcsatorna, idomok, rácsok	m	10,00	5 000 Ft	0,8	11 000 Ft	8 800 Ft	50 000 Ft	88 000 Ft	138 000 Ft	37 260 Ft	175 260 Ft	100%	138 000 Ft
23	02 Épületgépészet	02.13	Vizes helyiségi elszívó ventilátor	db	1,00	25 000 Ft	2,3	11 000 Ft	25 300 Ft	25 000 Ft	25 300 Ft	50 300 Ft	13 581 Ft	63 881 Ft	100%	50 300 Ft
27	03 Nyílászárók	03.01	Meglévő beltéri ajtók cseréje	db	5,00	42 000 Ft	3,5	7 830 Ft	27 405 Ft	210 000 Ft	137 025 Ft	347 025 Ft	93 697 Ft	440 722 Ft	0%	0 Ft
28	03 Nyílászárók	03.02	Új beltéri ajtók festése	db	5,00	7 000 Ft	2,0	7 830 Ft	15 660 Ft	35 000 Ft	78 300 Ft	113 300 Ft	30 591 Ft	143 891 Ft	0%	0 Ft
29	03 Nyílászárók	03.03	Redőnyök csiszolása, festése	m²	45,00	1 500 Ft	0,7	7 830 Ft	5 481 Ft	67 500 Ft	246 645 Ft	314 145 Ft	84 819 Ft	398 964 Ft	100%	314 145 Ft
30	03 Nyílászárók	03.04	Kültéri ajtók, ablakok csiszolása, festése	db	9,00	3 500 Ft	2,0	7 830 Ft	15 660 Ft	31 500 Ft	140 940 Ft	172 440 Ft	46 559 Ft	218 999 Ft	100%	172 440 Ft
31	04 Kőműves / szerkezet	04.01	Aljzat előkészítése, lokális bontás és javítás	m²	75,00	1 000 Ft	0,4	7 830 Ft	3 132 Ft	75 000 Ft	234 900 Ft	309 900 Ft	83 673 Ft	393 573 Ft	0%	0 Ft
32	04 Kőműves / szerkezet	04.02	Önterülő aljzatkiegyenlítés, átlag 5 mm	m²	75,00	6 500 Ft	0,4	7 830 Ft	3 132 Ft	487 500 Ft	234 900 Ft	722 400 Ft	195 048 Ft	917 448 Ft	100%	722 400 Ft
33	04 Kőműves / szerkezet	04.03	Kávajavítás nyílászárók körül	db	11,00	8 000 Ft	2,5	8 800 Ft	22 000 Ft	88 000 Ft	242 000 Ft	330 000 Ft	89 100 Ft	419 100 Ft	0%	0 Ft
34	04 Kőműves / szerkezet	04.04	Vakolatjavítás és -pótlás	m²	40,00	2 200 Ft	0,8	7 830 Ft	6 264 Ft	88 000 Ft	250 560 Ft	338 560 Ft	91 411 Ft	429 971 Ft	100%	338 560 Ft

KÖLTSÉGVETÉS

** A tételkódok belső azonosítók*

Sor.	Munkanem	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	Bérbeszámítás %	Bérbeszámítás nettó
35	04 Kőműves / szerkezet	04.05	Vésések, hornyok visszajavítása	m	60,00	700 Ft	0,2	7 830 Ft	1 566 Ft	42 000 Ft	93 960 Ft	135 960 Ft	36 709 Ft	172 669 Ft	0%	0 Ft
36	05 Bontás / segédmunkák	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 / segédmunkák	05.02	Régi szaniterek, 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 / segédmunkák	05.03	Építési törmelék rakodás, konténer, elszállítás	szett	1,00	100 000 Ft	5,0	7 830 Ft	39 150 Ft	100 000 Ft	39 150 Ft	139 150 Ft	37 571 Ft	176 721 Ft	0%	0 Ft
39	06 Esztétikai felújítás	06.01	Beltéri falfestés, glettelés, 2 réteg	m²	120,00	1 600 Ft	0,2	7 830 Ft	1 566 Ft	192 000 Ft	187 920 Ft	379 920 Ft	102 578 Ft	482 498 Ft	0%	0 Ft
40	06 Esztétikai felújítás	06.02	Mennyezet festése, 2 réteg	m²	80,00	1 250 Ft	0,3	7 830 Ft	2 349 Ft	100 000 Ft	187 920 Ft	287 920 Ft	77 738 Ft	365 658 Ft	0%	0 Ft
41	06 Esztétikai felújítás	06.03	Hidegburkolat csere vizes helyiségekben	m²	12,00	12 000 Ft	2,0	7 830 Ft	15 660 Ft	144 000 Ft	187 920 Ft	331 920 Ft	89 618 Ft	421 538 Ft	0%	0 Ft
42	06 Esztétikai felújítás	06.04	Melegburkolat / vinyl / laminált burkolat	m²	75,00	9 000 Ft	0,6	7 830 Ft	4 698 Ft	675 000 Ft	352 350 Ft	1 027 350 Ft	277 385 Ft	1 304 735 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	15,00	6 500 Ft	0,8	7 830 Ft	6 264 Ft	97 500 Ft	93 960 Ft	191 460 Ft	51 694 Ft	243 154 Ft	0%	0 Ft
45	06 Esztétikai felújítás	06.07	Mosogató alsó szekrény, munkalap	szett	1,00	350 000 Ft			220 000 Ft	350 000 Ft	220 000 Ft	570 000 Ft	153 900 Ft	723 900 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	Konyhai étkezőpult telepítéssel	db	1,00	45 000 Ft			45 000 Ft	45 000 Ft	45 000 Ft	90 000 Ft	24 300 Ft	114 300 Ft	0%	0 Ft
48	06 Esztétikai felújítás	06.10	Utcai homlokzat és üvegportál 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	100%	394 100 Ft
49	06 Esztétikai felújítás	06.11	Díadeur arculati elemek / felirat / föliázás	szett	1,00	250 000 Ft			100 000 Ft	250 000 Ft	100 000 Ft	350 000 Ft	94 500 Ft	444 500 Ft	0%	0 Ft
50	07 Tervezés / egyéb	07.01	Villamosbiztonsági felülvizsgálat	szett	1,00				40 000 Ft	0 Ft	40 000 Ft	40 000 Ft	10 800 Ft	50 800 Ft	100%	40 000 Ft
51	07 Tervezés / egyéb	07.02	Tűzjelző 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										7 033 400 Ft	6 959 055 Ft	13 992 455 Ft	3 777 963 Ft	17 770 418 Ft		7 813 585,80

FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGVETÉS – PARAMÉTEREK

Paraméter	Érték	Megjegyzés
ÁFA	27%	A költségvetésben alkalmazott általános ÁFA-kulcs
2026. minimális építőipari rezsióradíj	7 830 Ft	Közlekedési és beruházási miniszter 4/2026. (VII. 10.) KBM rendelete rögzíti
Hasznos alapterület	88	
Mennyezet felülete	88	
Falfelület	229	Becsült mennyiség; helyszíni felmérés és végleges tervek után módosítandó
Hidegburkolat becsült felülete	22	Becsült mennyiség; helyszíni felmérés és végleges tervek után módosítandó
Melegburkolat becsült felülete	75	Becsült mennyiség; helyszíni felmérés és végleges tervek után módosítandó

2. sz. melléklet

BIRTOKBA ADÁSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Horváth M. tér 2 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	35550/A/19
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / átvevő neve:	Diadeur Kft képviseletében Dr. Takács-Tóth Diána
Dátum:	2026.08.04

Általános megjegyzések: Bérleti szerződés alapján birtokba adjuk a helyiséget

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	88.55
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

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség három bejárati ajtóval rendelkezik. Két ajtó a Horváth Mihály térre nyílik, míg egy a Futó utcára. A helyiség teljes területe kőlappal burkolt. Határoló falakon vizesedésből adódó vakolat leválás látható.
A gázmérő leszerelt, míg az elektromos ellátottság 3x16A biztosított.

A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA	(db)	ÚJ/RÉGI	PÓTLÁST IGÉNYEL	KARBANTARTÁST IGÉNYEL	CSERÉJE SZÜKSÉGES	BÉRLŐT TERHELI
Wc komplett		1	Régi				
Mosdó csappal		1	Régi				
Épített zuhany		1	Régi				

11

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL

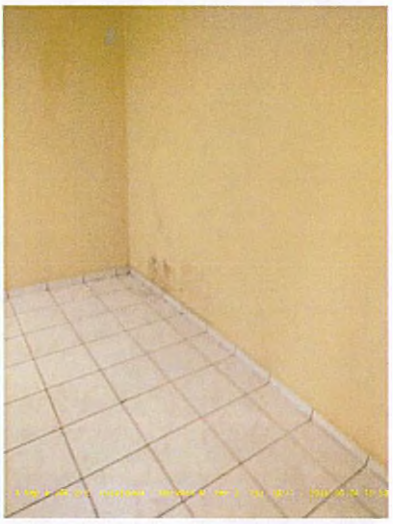
















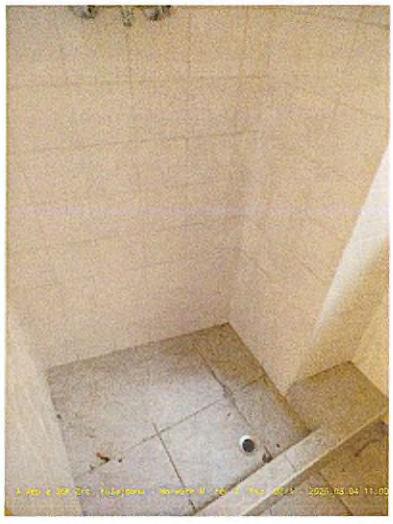
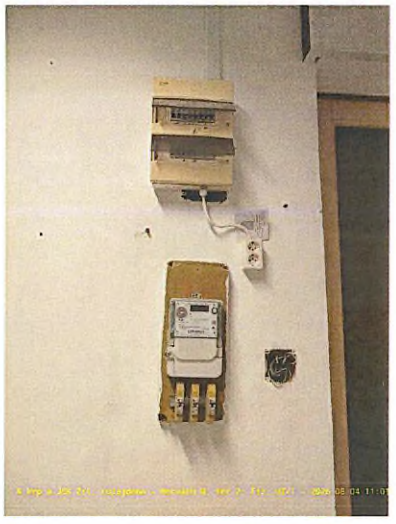


12







A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9903215743	5	 
VÍZÓRA	191578681 A	6	
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Mai napon átadtuk a bejárati ajtó és a redőny kulcsait.

A bérlő / átvevő adatai:

Név:	Diadeur Kft képviseletében Dr. Takács-Tóth Diána
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.

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

A bérlő / átvevő aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviseletében eljáró JGK Zrt. nevében:

Boóz Károly | **Merena Attila**

B. a melléklet

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:

Diadeur Kft.

Cégjegyzékszáma:	13-09-216220
Adószáma:	28806307-2-13
Székhelye:	2142 Nagytarcsa, Dózsa György utca 19.
Képviseli:	Dr. Takács-Tóth Diána ügyvezető

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 3.** napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35550/0/A/19** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Horváth Mihály tér 2. szám** alatt található **89m²** alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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. (XI.10.)** 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 **6.892.910, - 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 Bérlőnek 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 Bérlő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérlő tartozik felelősséggel.

Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása

6. A felek megállapodnak abban, hogy – a 7. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérlő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **35 hónapon keresztül maximum nettó 6.892.910, - Ft bérleti díj összegéig** (34 hónapig nettó 200.000,- Ft, a 35. hónapban nettó 92.910, - 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 Bérlőnek 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 Bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban meghatározott 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 Bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
   d.) a Bérlő, amennyiben a felújítás ellenértékét átutalással vagy bankkártyával teljesítette, a terhelésről szóló hitelesített bankszámla-kivonatot a számlával egyidejűleg benyújtja,
   e.) számla kiállítására nem jogosult Bérlő 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 Bérlő esetén a Bérlő továbbszámlázza 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.

   Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérlő 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 a 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérletidíj-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 bérletidíj-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, megszűntetésének 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

.....

Diadeur Kft.
bérlő képviseletében
Dr. Takács-Tóth Diána
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. (XI.10.) számú határozata