VH/-11/127/2026

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

3. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas utca 14. 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: 2026. 11. 04	Szám: 02/233-4/2026	
Melléklet: 3db	Ügyintéző: Ea	Előzm.ány: ea

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Vas utca 14.** szám alatti, 36489/0/A/1 helyrajzi számú, 249 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, ami - pályázati eljárás által - a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 249/2026. (V.26.) számú határozata alapján a **Pixel360.hu Kft.** (székhely: 2131 Göd, Sződi utca 17., adószám: 24673363-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-248725; képviseli: Báli Péter ügyvezető) Bérlő részére **határozott (10 év)** időtartamra **pixel padló (interaktív LED padlóval segített kardio jellegű élményjáték) játék helyszín** tevékenység céljára került bérbeadásra.

A bérleti díj nettó összege 620.001, - Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 787.401 Ft, az Önkormányzat által fizetendő közös költség összege 65.156, - Ft, amely ÁFA-val növelten a Bérlő által megfizetésre kerül.

Bérlő 2026. október 16. 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 6.211.661, - Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkálatok költségének elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	**nettó anyag + munkadíj**
Épületgépészet	5.671.661, -Ft
villanyszerelési munkák	540.000, - Ft
összesen nettó	**6.211.661, -Ft**
ÁFA	1.677.148, -Ft
Javasolt bruttó összeg	**7.888.809, -Ft**

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő épületgépészeti- és villanyszerelési munkálatok elvégzéséhez, valamint azok igazolt költségének legfeljebb nettó 6.211.661 Ft összegben, 11 hónap alatt (10 hónapig nettó 590.000,- Ft, a 11. hónapban nettó 311.661,- 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 16:57
2026 NOV 04

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében az 5-21105-127/1 részletezőkódon rendelkezésre áll.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben 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
„(1) 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, Vas utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul a **Pixel360.hu Kft.** (székhely: 2131 Göd, Sződi utca 17., adószám: 24673363-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-248725; képviseli: Báli Péter) bérlő részére, a **Budapest VIII. kerület, Vas utca 14.** szám alatti, 36489/0/A/1 helyrajzi számú, 249 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti 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 6.211.661 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 11 hónap alatt (1-10 hónapig nettó 590.000, - Ft, a 11. hónapban nettó 311.661, - Ft) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
c) klíma-/hővisszanyerős szellőző berendezés kültéri egységének felszerelése előtt 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. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. B melléklet

Outlook

Vas utca 14 Bérlő által elvégzett, értéknövelő beruházásként elfogadott munka kérelem

Innen: Báli Péter < @gmail.com>
Dátum 2026. 10. 16., P, 8:28
Eddig: Bérbeadás <berbeadas@jgk.hu>

1 melléklet (528 KB)
2623_8_ker_vas_u_14_ajánlat_ki Pixel360.hu kft.pdf;

Tisztelt Hivatal!

Mellékletben küldöm az értéknövelő beruházás költségvetés tervezetét melyet a Vas utca 14 36489/0/A/1 HRSZ üzlethelyiség használatra alkalmassá tétele közben kívánunk elvégezni. Kérem, hogy a teljes tervből a gépészeti feladatok részt 5 671 661 Ft + Áfa értékeben szíveskedjenek elfogadni, mivel a többi rész munkálatait várhatóan a birtokbaadást követően azonnal, amint lehet megkezdenénk.

Tisztelettel:
Báli Péter
Pixel 360.hu Kft

Dreams Building Kft.

2013 Pomáz, Móricz Zsigmond utca 8/C

info@dreamsbuilding.hu

ÁRAJÁNLAT - R00

Ajánlatkérő: **Báli Péter**

Kivitelezés helyszíne: **8. kerület Vas u. 14**

Tender megnevezése: **Pince szint felújítása**

Munkaszám: **2623**

FŐÖSSZESÍTŐ

Megnevezés	Anyag	Díj	Anyag és Díj
1. Organizáció- és felvonulási költségek	271 946 Ft	676 181 Ft	948 127 Ft
2. Építészet	2 032 813 Ft	2 713 528 Ft	4 746 341 Ft
3. Épületgépészet	3 505 143 Ft	2 166 518 Ft	5 671 661 Ft
4. Épületvillamosság	- Ft	540 000 Ft	540 000 Ft
Összesen	5 809 902 Ft	6 096 227 Ft	**11 906 129 Ft**
Anyagigazgatás		0%	- Ft
Tartalékkeret		0%	- Ft
Nettó ajánlati ár összesen			**11 906 129 Ft**

Általános ajánlati megjegyzések

- Az építési energiát (víz- és elektromos áram) beruházó biztosítja kivitelező részére térítésmentesen.

- Ajánlatunk egyszeri felvonulás és folyamatos munkaterület biztosítása mellett érvényes, nem tartalmazza a tender bonyolítása során, előre nem látható egyéb költségtényezőket, vis major esetéből fakadó költségeket (pl.: többszöri felvonulás, állásidő, stb.)

- A rendelkezésünkre álló dokumentumokban nem leírt műszaki tartalomra az árajánlat nem vonatkozik.

- A használatbavételi, illetve szakhatósági engedélyek beszerzése beruházó feladatkörébe tartozik.

- Az árajánlat nettó végösszege javasolt egyösszegű átalányár, mely nem osztható teljesítésre vonatkozik, egyes részei külön-külön nem érvényesek.

- Ajánlatunk érvényessége: leadástól számított 30 nap. A pénzügyi- és kereskedelmi feltételeket egyedi megállapodás alapján kívánjuk rögzíteni.

- Ajánlatunkban szereplő egységárak, 365Ft/1€ középárfolyamig érvényesek.

Budapest, 2026.09.24

Dreams Building Kft

5

Alap költségvetési kiírás				Ajánlati ár				
ORGANIZÁCIÓ ÉS FELVONULÁS								
Ssz.	Tszám	Tétel megnevezése	Kivitelezői megjegyzések	Menny: Me.:	Anyag	Díj	Anyag összes:	Díj összes:	Anyag+Díj összesen:
1.		Organizációs terv készítése, a kivitelező organizációs elképzelésének megfelelően, a Megrendelővel és Bonyolítóval egyeztetve.		1 kts	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
2.		Fel- és levonulás költsége		1 kts	65 704 Ft	228 960 Ft	65 704 Ft	228 960 Ft	294 664 Ft
3.		A kivitelezési munkákkal nem érintett, meglévő-megmaradó közlekedési területek és anyagbeszállítási útvonal folyamatos védelme és takarítása kül- és beltéren egyaránt		0 kts					
4.		Meglévő, megmaradó nyílászárók védelme a kivitelezés alatt.		1 kts	11 704 Ft	38 160 Ft	11 704 Ft	38 160 Ft	49 864 Ft
5.		Elkészült és megmaradó padlóburkolatok védelme tekercses hullámkartonnal vagy csaphornyos OSB védőburkolattal, elhasználódás esetén csere és pótlás		0 kts					
6.		Ideiglenes vízvételi hely kialakítása szükség szerint		0 kts					
7.		Ideiglenes áramvételi hely kialakítása szükség szerint		0 kts					
8.		Ideiglenes anyagtárolási hely kialakítása, elkerítése, a munka befejeztével elbontása		0 kts					
9.		A bontási-építési munkák során keletkező vegyes építési hulladék szelektálása, tárolása és elszállítása, a vonatkozó környezetvédelmi irányelveknek és előírásoknak megfelelően, a keletkezett hulladékot felelős hulladékkezelő vállalkozónak kell átadni, a hulladék megsemmisítésének/kezelésének felelős módjáról Kivitelező vállalkozó köteles gondoskodni és ezt igazoló dokumentumot Megrendelő részére az Átadási dokumentáció részeként átadni!		8 m3	15 360 Ft	4 770 Ft	122 880 Ft	38 160 Ft	161 040 Ft
10.		Átadási dokumentáció és megvalósulási tervek elkészítése a szerződéses feltételekben meghatározott módon, formában, tartalommal és példányszámban készített terv, valamennyi költségével együtt, átadása Megrendelő részére digitális (PDF és szerkeszthető) és nyomtatható formátumban.		1 kts	17 229 Ft	50 220 Ft	17 229 Ft	50 220 Ft	67 449 Ft
11.		Átadás előtti takarítás, piperetakarítás / nettó alapterületre vetítve /. Beleértve a beépített berendezések, installációk tisztítását; álmennyezeti szerelvények, szegélyek, álmennyezet fölötti szerelvények tisztítását; nyílászárók, üvegezett nyílászárók; burkolatok stb. (portalanítás, fényezés, vegyszeres tisztítás, stb.), kompletten		1 kts	54 429 Ft	90 429 Ft	54 429 Ft	90 429 Ft	144 858 Ft
12.		Épszer biztosítás		1 klt	- Ft	160 148 Ft	- Ft	160 148 Ft	160 148 Ft
13.		A bontásból, építészből származó vegyes hulladék deponálása helyszínen, kihordása teherautóhaz, elszállítása lerakó helyre.		8 m3	- Ft	8 763 Ft	- Ft	70 104 Ft	70 104 Ft
ORGANIZÁCIÓ ÉS FELVONULÁS ÖSSZESEN:							271 946 Ft	676 181 Ft	948 127 Ft

Alap költségvetési kiírás					Ajánlati ár				
ÉPÍTÉSZET									
Ssz.	Tszám	Tétel megnevezése	Kivitelezői megjegyzések	Menny: Me.:	Anyag	Díj	Anyag összes:	Díj összes:	Anyag+Díj összesen:
1.		***Bontási munkák***							
	1.	Meglévő gipszkarton válaszfalakba szerelt egyszárnyú ajtó (szárny és tokszerkezet) szakszerű állagmegóvó bontása, roncsolásmentesen, későbbi visszaépítéshez, minden elemével és felszerelésével együtt, ajtóméret (sz x m): 1000x2400 mm és 1000x2100 mm		3 db	- Ft	13 144 Ft	- Ft	39 432 Ft	39 432 Ft
	2.	Meglévő gipszkarton válaszfalakba szerelt kétszárnyú ajtó (szárny és tokszerkezet) szakszerű állagmegóvó bontása, roncsolásmentesen, későbbi visszaépítéshez, minden elemével és felszerelésével együtt, ajtóméret (sz x m): 2100x2400 mm		0 db					
	3.	Meglévő gipszkarton falszerkezet szakszerű bontása, 2x2 rtg gipszkarton lapból, CW75 falfázprofilokkal, 50 mm vtg hangszigetelő réteggel, minden falba szerelt csatlakozóval, szerelvénnyel, védőcsövezéssel együtt, falvastagság: 125 mm		36 m2	- Ft	4 284 Ft	- Ft	155 746 Ft	155 746 Ft
	4.	Meglévő padlóburkolatok bontása, szegélyelemekkel, lábazatokkal együtt, törmelék elszállításával, padlószőnyeg, PVC és kerámia burkolat vegyesen		0 m2					
	5.	Meglévő ragasztott kerámia lapburkolat falburkolatok bontása gipszkarton falfelületen, falszerkezet állagmegóvásával, felső gipszkarton réteg cseréjével, konyhapult mögött, meglévő akkut rendelőben és vizes helyiség bontásra jelölt falain, ragasztott kerámia lapburkolat	előirányzott Gázóra, átjáró a hátsó pályához	5 m2	- Ft	2 997 Ft	- Ft	14 985 Ft	14 985 Ft
	6.	Meglévő kerámia burkolat bontása, szegélyelemekkel, lábazatokkal együtt, törmelék elszállítással		1 m2	- Ft	2 997 Ft	- Ft	2 997 Ft	2 997 Ft
	7.	Meglévő beton szerkezetek bontása pl: aljzat, lépcső, stb	rezsi óra	1 kts	- Ft	4 382 Ft	- Ft	4 382 Ft	4 382 Ft
	8.	Meglévő falazatok bontása, tégla, ytong, egyéb		0 m2					
2.		***Építőmesteri munkák***							
	1.	CW fém vázszerkezetre szerelt válaszfal 2 x 2 rtg. normál, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, 50 mm ásványi szálas hőszigeteléssel, gletteléshez előkészítve, egyszeres CW 75 tartóvázzal, KNAUF A 13 normál építőlemez, rétegrendi kód: 06.100	A kétt pályát elválasztó fal	13 m2	7 907 Ft	8 385 Ft	98 838 Ft	104 813 Ft	203 650 Ft
	2.	CW fém vázszerkezetre szerelt válaszfal 2 x 2 rtg. normál, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, 50 mm ásványi szálas hőszigeteléssel, gletteléshez előkészítve, egyszeres CW 75 tartóvázzal, KNAUF A 13 normál építőlemez, rétegrendi kód: 06.100	Hátsó bejárati helységben	6 m2	7 907 Ft	8 385 Ft	45 544 Ft	48 298 Ft	93 842 Ft
	3.	CW fém vázszerkezetre szerelt válaszfal 2 x 2 rtg. normál, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, 50 mm ásványi szálas hőszigeteléssel, gletteléshez előkészítve, egyszeres CW 75 tartóvázzal, KNAUF A 13 normál építőlemez, rétegrendi kód: 06.100	Pályák meletti fal 3 db ajtó helye	6 m2	7 907 Ft	8 385 Ft	47 442 Ft	50 310 Ft	97 752 Ft
	4.	Szabadon álló előtétfal készítése, 50 mm üveggyapot szigetelőanyag kitöltéssel, 2 rtg. Normál 12,5 mm vtg gipszkarton borítással, 75 mm széles profilvázra szerelve, gletteléshez előkészítve ,KNAUF A 13 normál építőlemez, rétegrendi kód: 07.200	Bejáratnál boltíves fal	11 m2	5 962 Ft	8 385 Ft	67 967 Ft	95 589 Ft	163 556 Ft
	5.	CW fém vázszerkezetre szerelt válaszfal 2 x 2 rtg. normál, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, 50 mm ásványi szálas hőszigeteléssel, gletteléshez előkészítve, egyszeres CW 75 tartóvázzal, KNAUF A 13 normál építőlemez, rétegrendi kód: 06.100	Gépészeti szoba	0 m2					
	6.	CW fém vázszerkezetre szerelt válaszfal 2 x 2 rtg. normál, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, 50 mm ásványi szálas hőszigeteléssel, gletteléshez előkészítve, egyszeres CW 75 tartóvázzal, KNAUF A 13 normál építőlemez, rétegrendi kód: 06.100	új férfi wc	0 m2					

Alap költségvetési kiírás					Ajánlati ár				
ÉPÍTÉSZET									
Ssz.	Tszám	Tétel megnevezése	Kivitelezői megjegyzések	Menny: Me.:	Anyag	Díj	Anyag összes:	Díj összes:	Anyag+Díj összesen:
	7.	Erösborda beépítése acél ajtótokokhoz és gépészeti szerelvényekhez		2 db	7 942 Ft	2 648 Ft	15 884 Ft	5 296 Ft	21 180 Ft
	8.	Beltéri nyílászárók elhelyezése, egy- vagy kétszárnyú belső ajtó, sajtolt acél átfogó- vagy saroktokkal, felületkezelt . (csak a ajtótokra értendő)	F.wc, N.wc, gáz fogadó NOVOFERM acél ajtótok GK	3 db	13 192 Ft	32 979 Ft	39 576 Ft	98 937 Ft	138 513 Ft
	9.	Beltéri nyílászárók elhelyezése, egy- vagy kétszárnyú belső ajtó, sajtolt acél átfogó- vagy saroktokra, felületképzéssel, forgácslap betétes, CPL felületű ajtólappal. (Csak az ajtólapra értendő)	Ajtólap furatolt Fehér CPL 2110x860mm Jobbos, balos	3 db	13 192 Ft	32 979 Ft	39 576 Ft	98 937 Ft	138 513 Ft
	9.	Szabadon álló elötétfal készítése, 50 mm üveggyapot szigetelőanyag kitöltéssel, 2 rtg. Normál 12,5 mm vtg gipszkarton borítással, 75 mm széles profilvázra szerelve, gletteléshez előkészítve ,KNAUF A 13 normál építőlemez, rétegrendi kód: 07.200	olyan helyeken ahol a szerkezet kész van de nincs lekartonozva ELŐIRÁNYZOTT	10 m2	5 962 Ft	8 385 Ft	59 620 Ft	83 850 Ft	143 470 Ft
	10.	Válaszfalak javítása ytong, tégla falak	Előirányzott ha kell	5 m2	12 977 Ft	8 763 Ft	64 885 Ft	43 815 Ft	108 700 Ft
	11.	Ytong, tégla falazatok vakolása 10 mm rétegben	Előirányzott ha kell	10 m2	1 799 Ft	5 400 Ft	17 990 Ft	54 000 Ft	71 990 Ft
	12.	Beltéri nyílászárók elhelyezésehez kilincs, bevésö zár		3 db	16 521 Ft	8 369 Ft	49 563 Ft	25 107 Ft	74 670 Ft
	13.	Beltéri nyílászárók elhelyezésehez kilincs, bevésö zár (Wc zár)	Rondo INOX gomb kilincs PZ Balos, Rondo kilincs kör rozettás PZ	0 db	15 585 Ft	8 369 Ft	31 170 Ft	16 738 Ft	47 908 Ft
3.		***Festési munkák***							
	1.	Gipszkarton falfelületek Q3 minöségi osztályú glettelése, új gipszkarton falak felületein	Előirányzott	106 m2	1 101 Ft	2 220 Ft	116 266 Ft	234 432 Ft	350 698 Ft
	2.	Meglévö falfelületek, folt szerű javítása glettel, tisztasági festése szükséges rétegszámban 2 rtg, fehér színben		200 m2	990 Ft	2 034 Ft	198 000 Ft	406 800 Ft	604 800 Ft
	3.	Meglévö falfelületek, folt szerű javítása glettel, tisztasági festése szükséges rétegszámban 2 rtg, fekete színben		178 m2	1 120 Ft	2 034 Ft	199 593 Ft	362 475 Ft	562 068 Ft
	4.	Új falfelületek festése 2 rtg-ben fekete színben		30 m2	990 Ft	2 034 Ft	29 700 Ft	61 020 Ft	90 720 Ft
	5.	Élvédő pozitív sarokra, glettelhető alu	Előirányzott	20 fm	834 Ft	1 002 Ft	16 680 Ft	20 040 Ft	36 720 Ft
	6.	Negatív sarkok kitöltése rugalmas anyagal (festhető akril)	Előirányzott	100 fm	386 Ft	717 Ft	38 600 Ft	71 700 Ft	110 300 Ft
	7.	Meglévö áthelyezett acél ajtótokok mázolása helyszíni mázolás, meglévövel megegyező (fehéralumínium) színben, kompletten		3 db	6 971 Ft	12 942 Ft	20 913 Ft	38 826 Ft	59 739 Ft
	8.	Új acél ajtótokok mázolása helyszíni mázolás, meglévövel megegyező (fehéralumínium) színben, kompletten		0 db					
	9.	Ajtólapok mázolása megadott RAL színben		3 db	7 090 Ft	12 942 Ft	21 270 Ft	38 826 Ft	60 096 Ft
	10.	Monolit álmennyezett javítása szerk. gk lap		20 m2	5 985 Ft	5 998 Ft	119 700 Ft	119 960 Ft	239 660 Ft
4.		***Burkolási munkák***							
	1.	Aljzat kiegyenlítése ragasztott szabványos cementresztrich és betonpadló felület előkészítése, 5-8 mm vastagságban, MAPEI Ultraplan önterülő aljzatkiegyenlítő, szürke, MAPEI Primer G műgyanta bázisú, diszperziós alapozóval- hideg burkolatok alatt		40 m2	3 088 Ft	3 090 Ft	123 520 Ft	123 600 Ft	247 120 Ft
	2.	Használati víz elleni bevonatszigetelés készítése padlóra,felvezetéssel, hajlaterösítö szalagokkal: - Mapei Primer G alapozó+ flexibilis Mapegum WBS kent szigetelés MAPEBAND PE 120 hajlaterösítéssel lábazatra 10cm magasságban felvezete, vizesblokkok, tak.szer		0 m2					
	3.	Zuhanyzó falak teljes magasságában, mosdók, mosogató és vizelde körüli 1,5 méteres terület használati víz elleni bevonatszigetelésének készítése flexibilis Mapegum WBS kent szigetelés-falkiállások körül MAPEBAND PE 120 gallérozással		0 m2					
	4.	Fal-, pillér-, oszlopburkolat készítése beltérben, beton, vakolt, gipszkarton alapfelületen, vagy kenhető szigetelésre, kötésben vagy hálósan, 3-5 mm vtg, ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, MAPEI Keraflex S1 cementkötésü ragasztóhabarcs, szürke, Ultracolor Plus fugázó használatával	WHITE CLASSIC Falicsempe (fehér, fényes, 30x60cm, 1.25m2)	0 m2					

Alap költségvetési kiírás					Ajánlati ár				
ÉPÍTÉSZET									
Ssz.	Tszám	Tétel megnevezése	Kivitelezői megjegyzések	Menny: Me.:	Anyag	Díj	Anyag összes:	Díj összes:	Anyag+Díj összesen:
	5.	Padlóburkolat készítése ragasztóhabarcsba beltérben, előkészített felületre burkolatkonszignációban kiírt anyagból hálósan vagy kötésben rakva, lábazatkészítéssel, fugázással	LEIDA - greslap (taupe, 60x60cm, 1,08m2)	0 m2					
	6.	Lábazat készítése kerámia burkolathoz 8 cm magasságban	LEIDA - greslap (taupe, 60x60cm, 1,08m2)	0 fm					
	7.	Kiegészítő profil elhelyezése gres padlóburkolatok külső éleinek védelmére, szintbeli burkolatváltások esetén, alumíniumból, eloxált alumíniumból,"L" élvédő profil H=12,5-15mm,	Szögletes Alumínium Élvédő Natúr 12.5mm/2.5m 45122-2501	0 fm					
	8.	Meglévő falicsempe javítása meglévővel megegyező	Zalakerámia falicsempe Carneval fehér 20 cm x 25 cm	10 m2	6 359 Ft	9 993 Ft	63 590 Ft	99 930 Ft	163 520 Ft
	9.	Segédanyagok ragasztó, fuga sziló stb.		1 kit	239 186 Ft	- Ft	239 186 Ft	- Ft	239 186 Ft
	10.	Aljzat beton festék felhordása 2 rtg-ben .	kb-6l SUPRALUX BETON PADLÓ ÉS LÁBAZATFESTÉK 3 L FEHÉR	40 m2	1 085 Ft	2 584 Ft	43 400 Ft	103 360 Ft	146 760 Ft
5.		***Egyéb munkák***							
	1.	Aljzat beton vágássa, vésése, kitermelése		1 m2	- Ft	18 429 Ft	- Ft	18 429 Ft	18 429 Ft
	2.	Ömlesztett anyagok kitermelése, deponálása munkterületen Pl.: homok stb.		1 m3	- Ft	13 166 Ft	- Ft	13 166 Ft	13 166 Ft
	3.	Aljzat beton készítée a meglévővel megegyező vtg-ben		1 m3	46 080 Ft	29 985 Ft	46 080 Ft	29 985 Ft	76 065 Ft
	4.	Lépcsők helyre állítása, új lépcső készítése		1 kit	41 823 Ft	27 748 Ft	41 823 Ft	27 748 Ft	69 571 Ft
	5.	Pályák induló pontjánál aljzat szintbe hozása. (fa podium)	Egyre vonatkozik	1 kit	136 438 Ft	- Ft	136 438 Ft	- Ft	136 438 Ft
ÉPÍTÉSZET ÖSSZESEN:							2 032 813 Ft	2 713 528 Ft	4 746 341 Ft

Alap költségvetési kiírás				Ajánlati ár				
ÉPÜLETGÉPÉSZET								
Ssz.	Tszám	Tétel megnevezése	Kivitelező megjegyzések	Menny: Me.:	Anyag	Díj	Anyag összes:	Díj összes:	Anyag+Díj összesen:
		Komfort légtechnika rendszer							
1.		Daikin VAM1000J hővisszanyerős szellőző berendezés, 1000 m3/h / 90 Pa		1 db	1 505 680 Ft	148 500 Ft	1 505 680 Ft	148 500 Ft	1 654 180 Ft
2.		Daikin BRC1H52W Madoka fali szabályzó		1 db	85 745 Ft	13 772 Ft	85 745 Ft	13 772 Ft	99 517 Ft
3.		CVA - MQI Elektromos előfűtő kalorifer beépített vezérléssel, kör keresztmetszetben. CVA-250-5000-2F-MQI		1 klt	138 710 Ft	17 820 Ft	138 710 Ft	17 820 Ft	156 530 Ft
4.		CVA - MQI Elektromos utófűtő kalorifer beépített vezérléssel, kör keresztmetszetben. CVA-250-3000-1F-MQI		1 db	125 125 Ft	17 820 Ft	125 125 Ft	17 820 Ft	142 945 Ft
5.		FLK-B, Szűrőház G4-es lap szűrővei FLK-B 315		1 db	34 045 Ft	13 068 Ft	34 045 Ft	13 068 Ft	47 113 Ft
6.		MTS • Flexibilis rezgéscsillapító közdarab MTS250		4 db	8 173 Ft	4 752 Ft	32 692 Ft	19 008 Ft	51 700 Ft
7.		Motoros pillangószelep, frisslevegő és kidobó ágba építve, fagyvédelmi zsalu AKH-M + Belimo 230A + TP		2 db	70 367 Ft	15 565 Ft	140 734 Ft	31 130 Ft	171 864 Ft
8.		SAR • Kör keresztmetszetű hangcsillapító, 50 mm vastagságú üveggyapot hőszigeteléssel SAR 250, L= 900 mm		4 db	29 832 Ft	12 980 Ft	119 328 Ft	51 920 Ft	171 248 Ft
9.		Kör keresztmetszetű légcsatorna és idomaik szerelése, tartószerkezettel, spirálkorcolt lemezcső, horganyzott acéllemezből, vtg. 0,6 mm, DN 200, Spiko cső + idom + bilincs		35 fm	7 568 Ft	8 316 Ft	264 880 Ft	291 060 Ft	555 940 Ft
10.		Kör keresztmetszetű légcsatorna és idomaik szerelése, tartószerkezettel, spirálkorcolt lemezcső, horganyzott acéllemezből, vtg. 0,6 mm, DN 250, Spiko cső + idom + bilincs		39 fm	9 713 Ft	8 316 Ft	378 807 Ft	324 324 Ft	703 131 Ft
11.		Kétsoros alumínium rács, fehér (RAL9016) színben, állítható vízszintesen és függőleges lamellákkal, 20 mm-es osztással, szellőző- és légkondicionáló rendszerekhez befúvásra + szabályzó AHVN-W 400x150 mm + DWN 400x150		6 db	15 488 Ft	14 850 Ft	92 928 Ft	89 100 Ft	182 028 Ft
12.		Egysoros alumínium rács, fehér (RAL9016) színben, állítható vízszintesen és függőleges lamellákkal, 20 mm-es osztással, szellőző- és légkondicionáló rendszerekhez elszívásra + szabályzó AHV-W 400x100 mm + DWN 400x100		4 db	10 615 Ft	14 850 Ft	42 460 Ft	59 400 Ft	101 860 Ft
13.		Légrácsidom, anemosztát fogadására DN250 / 400x150		3 db	7 392 Ft	8 316 Ft	22 176 Ft	24 948 Ft	47 124 Ft
14.		Légrácsidom, anemosztát fogadására DN200 / 400x150		3 db	7 392 Ft	8 316 Ft	22 176 Ft	24 948 Ft	47 124 Ft
15.		Légrácsidom, anemosztát fogadására DN200 / 400x100		4 db	7 392 Ft	8 316 Ft	29 568 Ft	33 264 Ft	62 832 Ft
16.		Frisslevegő és kidobott levegő ág párazáró hőszigetelése. Kaiflex, öntapadós, 13 mm vtg párazáró szigetelés		16 m2	5 896 Ft	4 752 Ft	94 336 Ft	76 032 Ft	170 368 Ft
17.		Faláttörés 30 cm-es téglafalban, DN300 méretben, Szakcég által		4 db	- Ft	48 180 Ft	- Ft	192 720 Ft	192 720 Ft
18.		Daikin szellőző berendezés és 2 db elektromos fűtés beüzemelése, Szakcég által		1 klt	- Ft	151 800 Ft	- Ft	151 800 Ft	151 800 Ft
19.		Légtechnikai rendszer beszabályozása, mérési jegyzőkönyvvel.		1 klt	- Ft	71 500 Ft	- Ft	71 500 Ft	71 500 Ft
20.		Átadás-átvételi dokumentáció, megvalósulási terv /kézi/ készítése		1 klt	6 600 Ft	27 500 Ft	6 600 Ft	27 500 Ft	34 100 Ft
21.		Kiszállási, parkolási költség		12 alk	- Ft	6 600 Ft	- Ft	79 200 Ft	79 200 Ft
22.		Esővédő zsalu		2 db	123 554 Ft	54 863 Ft	247 108 Ft	109 726 Ft	356 834 Ft
		Vizes blokk elszívás							
1.		TT MIX PRO, Műanyagházas csőventilátor emelt légszállítással, elszívó ventilátor, villanykapcsolóról üzemeltetve. TT MIX PRO 125		1 db	20 416 Ft	13 310 Ft	20 416 Ft	13 310 Ft	33 726 Ft
2.		MTS • Flexibilis rezgéscsillapító közdarab MTS125		2 db	6 798 Ft	4 752 Ft	13 596 Ft	9 504 Ft	23 100 Ft
3.		SAR • Kör keresztmetszetű hangcsillapító, 50 mm vastagságú üveggyapot hőszigeteléssel SAR 125, L= 900 mm		1 db	21 329 Ft	10 714 Ft	21 329 Ft	10 714 Ft	32 043 Ft
4.		Kör keresztmetszetű légcsatorna és idomaik szerelése, tartószerkezettel, spirálkorcolt lemezcső, horganyzott acéllemezből, vtg. 0,6 mm, DN 125, Spiko cső + idom + bilincs		12 fm	5 247 Ft	7 722 Ft	62 964 Ft	92 664 Ft	155 628 Ft
5.		Elszívó légszelep beépített ellenkerettel, acél RAL9016, DVS 125		4 db	935 Ft	3 960 Ft	3 740 Ft	15 840 Ft	19 580 Ft
6.		Faláttörés 30 cm-es téglafalban, DN150 méretben, Szakcég által		1 db	- Ft	33 000 Ft	- Ft	33 000 Ft	33 000 Ft
7.		Kiszállási, parkolási költség		2 alk	- Ft	6 600 Ft	- Ft	13 200 Ft	13 200 Ft
3.		**Klímatechnikai szerelés**							
1.		Mitsubishi Electric R32 Split kültéri egység, 1 fázisú kivitel. Névleges hűtési teljesítmény: 5,0 kW MUZ-EF50VG2		db					

Alap költségvetési kiírás					Ajánlati ár				
ÉPÜLETGÉPÉSZET									
Ssz.	Tszám	Tétel megnevezése	Kivitelezői megjegyzések	Menny: Me.:	Anyag	Díj	Anyag összes:	Díj összes:	Anyag+Díj összesen:
	2.	Mitsubishi Electric Split Prémium Design oldalfali beltéri egység, infrás távirányítóval, tiszta fehér színben, beépített WiFi adapterrel, R32 Mono és Multi Split kültéri egységekhez, beépített Wifi adapterrel. Névleges hűtőteljesítmény: 5,0 MSZ-EF50VGK2W		db					
		Hűtőköri csővezeték							
	3.	Vegytiszta rézcső 6/10, kondenzvezeték, kábelcsatorna, segédanyagok		fm					
	4.	Előszerelés, hűtőkör kiépítése, kondenz kiépítés		klt					
	5.	Kültéri egység egyedi tartószerkezet kialakítása, összeszerelése, szerelősínből		db					
	6.	Hűtőközeg rátöltése		klt					
	7.	Falátfúrás 60 cm-es téglafalban, DN50 méretben		db					
	8.	Cseppvízszivattyú / Orange Mini		db					
	9.	Klímaberendezés telepítése, beüzemelése, próbaüzem, jegyzőkönyvvel		db					
	10.	Átadás-átvételi dokumentáció, megvalósulási terv /kézi/ készítése		klt					
	11.	Kiszállási, parkolási költség		alk					
		Karbantartás							
1.		Gáz készülékek karbantartása	Egy készülékre vonatkozik	2 klt	- Ft	54 863 Ft	- Ft	109 726 Ft	109 726 Ft
ÉPÜLETGÉPÉSZET ÖSSZESEN:							**3 505 143 Ft**	**2 166 518 Ft**	**5 671 661 Ft**

Alap költségvetési kiírás					Ajánlati ár				
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG									
Ssz.	Tszám	Tétel megnevezése	Kivitelezői megjegyzések	Menny: Me.:	Anyag	Díj	Anyag összes:	Díj összes:	Anyag+Díj összesen:
1.	1.	Meglévő elektromos hálózat felül, átvizsgálasa.		60 klt	- Ft	9 000 Ft	- Ft	540 000 Ft	540 000 Ft
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG ÖSSZESEN:							- Ft	540 000 Ft	540 000 Ft

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):	Vas utca 14 pince ÜZ
Helyrajzi szám:	36489/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / átvevő neve:	Pixel360.hu Kft képviseletében Báli Péter
Dátum:	2026.10.16

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	249
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCP

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Vas utcából közelíthető meg egy fémráccsal védett faszerkezetű közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A helység aljzata járólappal fedett, ami enyhén kopott több helyiségben hiányos. A falak állapota közepes, a bérleményben befejezetlen munkálatok nyomai látszanak. A mennyezeten beázás vakolat leválás látható. A bérlemény hátsó bejárattal is rendelkezik a Kőfaragó utca felől.

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)	Belmagasság (m)
Előtér	1		
Üzlettér	5		
Iroda	1		
Konyha	1		
Wc	2		
Tároló	1		

A BÉRLEMÉNY BERENDEZÉSI TÁRGYAI

MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA	(db)	ÚJ/RÉGI	PÓTLÁST IGÉNYEL	KARBANTARTÁST IGÉNYEL	CSERÉJE SZÜKSÉGES	BÉRLŐT TERHELI
Radiátor		21	Régi				
Elektromos átfolyós vízmelegítő	Ariston	4	Régi				
Mosdó csapteleppel		2	Régi				
Mosogató csapteleppel		2	Régi				
Komplett wc		2	Régi				
Gázkazán		2	Új				

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



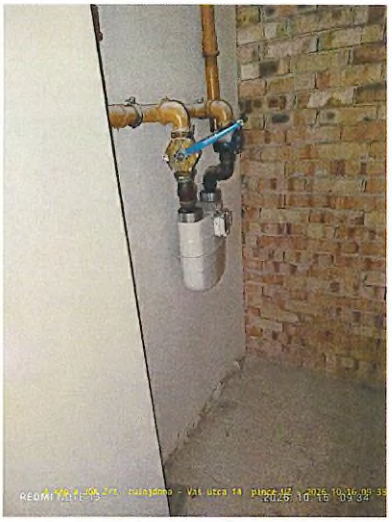


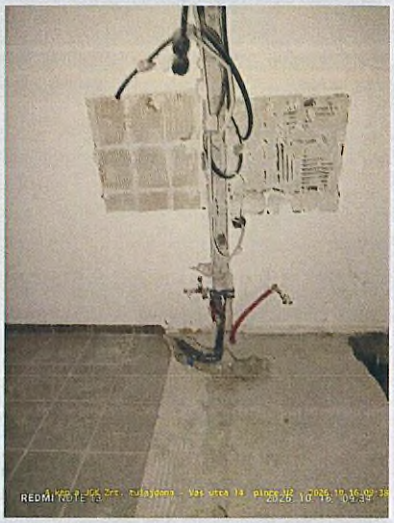
























A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901466827	2127	 
GÁZÓRA	1114993	478	   
GÁZÓRA	35198609	0	 
VÍZÓRA	306832732	0	   

VÍZÓRA	326155064	0	  
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (306832732) kapcsolatos megjegyzések: A wc-ben található

A vízórával (326155064) kapcsolatos megjegyzések: A wc-ben található

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiséget a mai napon birtokba adtuk. A jegyzőkönyvet Báli Péter írta alá. A helyiség kulcsait átadtuk.

A bérlő / átvevő adatai:

Név:	Pixel360.hu Kft képviseletében Báli Péter
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:

_____ _____

Merena Attila **Berecz Richárd Zoltán**

3. D. helyett

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:

Bérlő:	**Pixel360.hu Kft.**
Cégjegyzékszáma:	13-09-248725
Adószáma:	24673363-2-13
Székhelye:	2131 Göd, Sződi utca 17.
Képviseli:	Báli Péter 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 az Alfa Blue Kft. között **2026. július 22.** napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 36489/0/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület Vas utca 14.** szám alatt található összesen 249 m^2 alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

   A bérleti szerződés 2026. szeptember 16. napján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 23. § (4) bekezdésének a) pontja alapján név-, székhely-, telephely-, változás miatt módosításra került.

   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 **6.211.661, - 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 **11 hónapon keresztül maximum nettó 6.211.661, - Ft bérleti díj összegéig** 11 hónap alatt (1-10 hónapig nettó 590.000, - Ft, a 11. hónapban nettó 311.661, - 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

Pixel360.hu Kft.
bérlő képviseletében
Báli Péter
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