UHI-11123/2026

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

...4...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József utca 11. 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.	02/233-1/2026
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, József utca 11.** szám alatti, 35222/0/A/31 helyrajzi számú, 58 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, ami - pályázati eljárás által - a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 241/2026.(V.26.) számú határozata alapján **Varga Andrea Tamara egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 12. 3. em. 20 ajtó., nyilvántartási szám: 59513267; adószám: 90331266-2-42; a továbbiakban: Bérlő) részére **határozott (3 év)** időtartamra **használtruha, lábbeli-kiskereskedelem, ruházati kiegészítők kiskereskedelme** tevékenység céljára került bérbeadásra.

A bérleti díj nettó összege 238.000, - Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 302.260 Ft, az Önkormányzat által fizetendő (vízórás) közös költség összege 22.572, - Ft, amely ÁFA-val növelten a Bérlő által megfizetésre kerül.

Bérlő 2026. szeptember 21. 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 892.106, - Ft összeg erejéig tett javaslatot a bérbeadót terhelő munkálatok költségének elszámolására az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	**nettó anyag + munkadíj**
Kőműves munkák (vakolat helyreállítás)	342.000, -Ft
villanyszerelési munkák	550.106, - Ft
összesen nettó	**892.106, -Ft**
ÁFA	240.869, -Ft
Javasolt bruttó összeg	**1.132.975, -Ft**

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő kőműves- és villanyszerelési munkálatok elvégzéséhez, valamint azok igazolt költségének legfeljebb nettó 892.106 Ft összegben, 4 hónap alatt 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

ÉRKEZETT 16:55
2026 NOV 04

biztonsági felülvizsgálati jelentést átadja, és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a teljesítést igazolja.

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 „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, József utca 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

hozzájárul Varga Andrea Tamara egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 12. 3. em. 20 ajtó., nyilvántartási szám: 59513267; adószám: 90331266-2-42) bérlő részére, a **Budapest VIII. kerület, József utca 11.** szám alatti, **35222/0/A/31** helyrajzi számú, 58 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 892.106, - 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 4 hónap alatt (1-3. hónapon keresztül havi nettó 225.000 Ft, a 4. hónapban nettó 217.106 Ft) számítható be a fizetendő bérleti díj összegébe,
c) az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a munkálatokat szerződésszerűen, a szükséges hozzájárulások birtokában elvégezteti és 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. a melléklet

JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LAKHATÁSI ÉS INGATLANÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

Helyiséggazdálkodási Iroda
Nagy Andrea
irodavezető részére

Helyben

e-mail: boozk@jgk.hu
Tárgy: Bérbeszámítási kérelem
Ügyintéző: Boóz Károly Csaba

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy a **1085 Budapest, József u. 11. Fsz/Üz/10.** szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítására, Varga Andrea Tamara 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. Kőműves munkák (Vakolat helyreállítás)	342.000,-Ft
2. Villanyszerelési munkák	550.106,-Ft
Bérbeszámítási javaslat összesen nettó:	**892.106,-Ft**

Megjegyzések a bérbeszámításhoz:

Az ISZ iroda javaslata az elektromos szerelés kapcsán előírni bérlőnek az Villamos Biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyv elkészíttetését.

Budapest, 2026. október 6.

Tisztelettel:

Antalóczy Zoltán

Ingatlanszolgáltatási irodavezető-helyettes

Kedves Lipták Dezső, JGK, Műszaki Osztály!

Csatoljuk ajánlatunkat és az emailben a műszaki rajzot a villamos energia vezetékeinek cseréjéhez, kérem kérdés esetén keressenek!

ÁRAJÁNLAT | 3. PONT: VAKOLATJAVÍTÁS/PÓTLÁS | 7. PONT: VILLAMOS ENERGIA VEZETÉKEINEK CSERÉJE

MEGNEVEZÉS	NETTÓ ÁR (Ft)	SZORZÓ	BRUTTÓ ÁR (Ft)
3. PONT – VAKOLATJAVÍTÁS / PÓTLÁS			
Vakolat eltávolítása (mechanikusan) (1DB)	92 000	1,27	116 840
kiegyenlítő anyag (50KG)			52 500
Vakolat felhordása / pótlása (1DB)	125 000	1,27	158 750
Felületi kezelés (1DB)	125 000	1,27	158 750
Szállítás, állványozás (1DB)	0	1,27	0
		3. PONT RÉSZÖSSZEG	486 840
7. PONT – VILLAMOS ENERGIA VEZETÉKEINEK CSERÉJE			
fekete kötődoboz (10DB)			15 530
fekete cső 16 (100DB)			14 000
fekete cső 20 (150DB)			18 000
rögzítőbilincs 16 (100DB)			3 500
rögzítőbilincs 20 (100DB)			4 400
védőcső/szerelvénydoboz csatlakozó 16 (20DB)			2 800
védőcső/szerelvénydoboz csatlakozó 20 (20DB)			2 800
kapcsolók (6DB)			9 144
dugaljak (7DB)			20 300
vezeték 1.5 (600DB)			84 000
vezeték 2.5 (300DB)			67 500
Kiselosztó, 24 modul (1DB)			12 300
KISMEGSZAKÍTÓ B10 (2DB)			7 000
KISMEGSZAKÍTÓ B16 (3DB)			9 900
Áram-védőkapcsoló (1DB)			16 500
fővezetéki sorkapocs (5DB)			6 150
szerelésl anyag (wago, tipli stb) (1DB)	30 000	1,27	38 100
LED lámpatest , 48 Watt , 150 cm , kompakt armatúra (9DB)			60 210
munkadíj + egyéb költségek (dokumentáció, szállítás, parkolás stb) (1DB)	200 000	1,27	254 000
		7. PONT RÉSZÖSSZEG	646 134
		ÖSSZESEN BRUTTÓ	1 132 974

5

Ezt a tételt töröltem!

https://lumenet.hu/kotodoboz-fekete-ip66-halogenmentes-uv-allo-ksk-80-fa-kopos-8595568930910

https://shop.haluxvill.hu/szereles/csovek/lepesallo-gegecso/148780-dx15016r-gegecso-16100-lepesallo-750n-fekete?cid=148780&cikkszam=DX15016R

https://shop.haluxvill.hu/szereles/csovek/lepesallo-gegecso/148781-dx15020r-gegecso-20100-lepesallo-750n-fekete?cid=148781&cikkszam=DX15020R

https://lumenet.hu/obo-quick-rogzitobilincs-fekete-m16-2149559

https://lumenet.hu/obo-quick-rogzitobilincs-fekete-m20-2149563

https://shop.haluxvill.hu/szereles/rogzitestechnika/149820-gw50422-tomszelence-vedocsodoboz-m20-ip44-szurke-ral7035?cid=149820&cikkszam=GW50422

https://shop.haluxvill.hu/szereles/rogzitestechnika/149819-gw50421-tomszelence-vedocsodoboz-m16-ip44-szurke-ral7035?cid=149819&cikkszam=GW50421

https://www.onlinevill.hu/falon-kivuli-kapcsolo-101-antracit-egypolusu-kapcsolo-ip55-villanykapcsolo-commel-043-101

https://www.onlinevill.hu/falon-kivuli-dupla-dugalj-2x2pf-antracit-konnektor-csapofedellel-ip55-csatlakozoaljzat-commel

https://shop.haluxvill.hu/kabelek/pvc-szigetelesu-erosaramu-kabelek-vezetekek/mkh-h07v-k-sodrott-eru-vezetek-pvc-kopennyel/85988-h07v-k-15-fek-mkh-15-vezetek-fekete-sodrott-4507

https://shop.haluxvill.hu/kabelek/pvc-szigetelesu-erosaramu-kabelek-vezetekek/mkh-h07v-k-sodrott-eru-vezetek-pvc-kopennyel/85988-h07v-k-15-fek-mkh-15-vezetek-fekete-sodrott-4507

https://shop.haluxvill.hu/energiaelosztas-automatizalas/kiselosztok-es-tartozekaik/schneider-electric-kiselosztok/146531-ez9eua212-easy9-eu-kiseloszto-24-modul-pen-sinnel-fustszinu-ajto

https://shop.haluxvill.hu/energiaelosztas-automatizalas/kismegszakitok/70237-a9f03110-kismegszakito-a9-b10a-1p-6ka?cid=70237&cikkszam=A9F03110

https://shop.haluxvill.hu/energiaelosztas-automatizalas/kismegszakitok/70239-a9f03116-kismegszakito-a9-b16a-1p-6ka?cid=70239&cikkszam=A9F03116

https://shop.haluxvill.hu/energiaelosztas-automatizalas/aramvedo-kapcsolo-fi-rele/160836-ez9r49240-easy9-pro-aram-vedokapcsolo-a-osztaly-2p-40a-30ma?cid=160836&cikkszam=EZ9R49

https://shop.haluxvill.hu/energiaelosztas-automatizalas/sorkapocs/fovezetoki-sorkapocs/22346-1560730000-sorkapocs-2x25mm2-2x16mm2-wpd101-szurke?cid=22346&cikkszam=1560730

https://www.ledvonal.hu/led-lampatest-48-watt-150-cm-kompakt-armatura-por-es-paravedett-ip65-sorolhato-120-lmw-termeszetes-feher

Ezt a tételt elfogadom a megállapodásban kikötött VBF készítése miatt

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):	József u. 11 Fsz. UZ/10
Helyrajzi szám:	35222/A/31
Bérlemény típusa:	Helyiség
A bérlő / átvevő neve:	Varga Andrea Tamara e.v.
Dátum:	2026.07.07

Általános megjegyzések: Bérleti szerződés alapján birtokba adjuk a helyiséget

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	58
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:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a József utca és a Rigó utca sarkáról nyílik, egy biztonsági ráccsal ellátott faszerkezetű bejárati ajtóval rendelkezik. Az ajtó üvege törött.
A helyiség padlója járólappal burkolt, melynek állapota kopott és hiányos.
Határoló falakon kiszáradt vízesedés nyomai és nagy mértékű vakolat leválások láthatóak.
Áram- és gázvételi lehetőség nincs a helyiségben, viszont a vízvétel biztosított.

7

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



















8



















10

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VÍZÓRA	402510664	7	
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Mai napon átadtam a bérlemény bejárati ajtó kulcsait 2-2db.

A bérlő / átvevő adatai:

Név: Varga Andrea Tamara e.v.

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megkötni a szolgáltatókkal.

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

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 | **-**

12

B. sz. 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:

Varga Andrea Tamara egyéni vállalkozó
Nyilvántartási száma: 59513267
Adószáma: 90331266-2-42
Székhelye: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 12. 3/20.
Anyja neve:
Születési ideje:

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

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között **2026. július 6.** napján bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, 35222/0/A/31** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület József utca 11.** szám alatt található összesen 58 m^2 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 **892.106, - 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 **4 hónapon keresztül maximum nettó 892.106, - Ft bérleti díj összegéig** (1-3 hónapon keresztül havi nettó 225.000 Ft, a 4. hónapban nettó 217.106 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, 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

.....

Varga Andrea Tamara egyéni vállalkozó
bérlő

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