

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete

2010. <sup>március 24</sup> március 17-i ülésére

Előterjesztő: Alföldi György  
Rév8 Zrt. vezérigazgató

Kovács Ottó  
Kisfalu Kft. ügyvezető  
igazgató

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit  
jegyző

**Tárgy: Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy lakóépület hosszú távú fenntartási és üzemeltetési modellje**

## VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

97/2010(03.17.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

### Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: .....

### FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT.

AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL.

(SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *70%, egyelőre biztosított a költségvetés nem*

AZ ANYAG TERJEDELME:

*38 oldal bevezető*

ÉRKEZETT 15 20

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

**Tárgy: Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy lakóépület hosszú távú fenntartási és üzemeltetési modellje**

**Előterjesztő: Alföldi György, Kovács Ottó**

**A Képviselő-testületi ülés időpontja: 2010. március 17.**

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Az előterjesztés munkaterv szerinti

Előterjesztés előkészítője: Rév8 Zrt.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta:

Mellékletek: 1. sz. melléklet: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, Rév8 és Egyesület között aláírt együttműködési keretmegállapodás  
2. sz. melléklet: Rév8 és Egyesület között aláírt megállapodás  
3. sz. melléklet: Négy lakóépület fenntartási modelljavaslat tervezete  
4. sz. melléklet: Szervezeti és együttműködési megállapodás tervezete  
5. sz. melléklet: Négyház Egyesület közös képviseleti feladatára vonatkozó együttműködési megállapodás tervezet

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest-Józsefváros Magdolna Negyed Program első ütemének megvalósítása a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött megállapodásban vállaltak szerint befejeződött, azonban ezzel nem ért véget a modellkísérlet. Az öt éves munka eredményeinek hosszú távú fenntarthatósága érdekében az üzemeltetési, fenntartási időszakban is folytatni szükséges a megkezdett együttműködést az önkormányzati szereplők és a lakóközösségek között. Ennek érdekében a következő döntések meghozatala szükséges.

### 1 Előzmények, megelőző önkormányzati döntések

2007-ben a Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy együttműködő ház bérlői megalakították a Négyház a Magdolna Negyedért Egyesületet (továbbiakban Egyesület), amely végül 2008. májusban lett bejegyezve a területileg illetékes bíróságon.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága (GKKB) a 184/2009.(II.10.) sz. határozatával elfogadta a Rév8 és Egyesület által közösen elkészített, a Magdolna Negyed Program I. keretében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, Rév8 és Egyesület között létrejött együttműködési keret megállapodást (1. sz. melléklet).

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága a 184/2009.(II.10.) sz. határozatával ugyancsak jóváhagyta, hogy az Egyesület és Rév8 között a későbbiekben kerüljön megkötésre egy olyan szerződés, amely a Magdolna Negyed Program I befejezéséig az együttműködés konkrét feladataira kiterjed (2. sz. melléklet).

A Magdolna Negyed Program I. (2005) elfogadott programjának meghatározó részét képező „Bérlői bevonással történő épületfelújítás” című alprogram célként lefekteti, hogy az önkormányzati tulajdonú bérházakban a felújítások során mindenki valódi részesévé váljon a folyamatnak, és ezáltal a felújítás a ház lakóinak közös és egyéni saját eredményévé váljon. A bérházak hosszú távú fenntarthatóságának ezért egyik leglényegesebb eleme - a lakók bevonásának biztosítása az előkészítési, döntési és ellenőrzési folyamatokba, bérlői közösségek - ún. kvázi társasházak megszervezésével.

## 2 A 2009. évi együttműködés Rév8 Zrt, az Polgármesteri Hivatal ügyosztályai és Négyház Egyesület között

2009. március 30-án Rév8 és a Négyház Egyesület Együttműködési Megállapodást kötött. Ennek megfelelően a két szervezet az Önkormányzat érintett szervezeti egységeinek aktív közreműködésével 2009. áprilisban megkezdte azt az egyeztetési, előkészítési munkát, amely a kitűzött célok eléréséhez vezetnek. Ennek lépései a két Fél között megkötött együttműködési megállapodás került lefektetésre.

A legfontosabb a 3.1 pontba tartozó „Házak működtetése, eredmények fenntartása” című feladatcsomag, amelyben az alábbi főbb tevékenységek megvalósítását tűzték ki célul:

- a) az Egyesület a Rév8-val közösen „lakhatási-együttélési” tájékoztatókat szervez a bérlői és bérbeadói feladatokról, kötelezettségekről az önkormányzat adott témában illetékes szervezeti egységének, illetve egyéb szakmai szervezet(ek) bevonásával;
- b) felméri, javaslatot készít és megvitatja a bérlők javasolt szerepvállalását, konkrét feladatait a négy ház működtetésében (fenntartási, karbantartási feladatok).
- c) a lakóközösségekkel egyeztetési házi rendre vonatkozó elképzeléseit és az egyeztetett javaslatot benyújtja Rév8-nak és az önkormányzatnak.

A javaslat időpontjáig két Lakhatási és együttélési találkozó megrendezésére került sor a Kesztyűgyár Közösségi Házban. A közreműködő szervezetek, szervezeti egységek a következők:

JÖK PH Lakásügyi Iroda, JÖK PH Szociális Iroda, Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat, JÖK PH Szabálysértési Iroda, JÖK PH Projekt Csoport, Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft., BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányság, ÁNTSZ VIII. kerületi szervezete.

A megbeszélések első körben az egyes szervezetek, szervezeti egységek, és bérlők közötti feladatok, szerepek megoszlásáról, kompetenciákról szóltak, fókuszálva a legfontosabb, közösségeket érintő problémákra.

A második alkalomra körvonalazódtak azok a napirendek, amelyek a megállapodásokban rögzített feladatok között szerepelnek. Egyik oldalról a házi rend, működési szabályzat, együttélési normák kérdésköre, illetve másik oldalról a bérlők által a fenntartási időszakban átvállalható feladatok köre.

Az alábbi konszenzuális javaslatcsomag került kidolgozásra, amely tulajdonosi döntést igényel és amelyben kérjük, az önkormányzat támogatását.

Négy lakóépület takarítási munkái: Javasoltuk, hogy az Önkormányzat a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti épületeket kezelje külön a Védőháló-Józsefváros Kft-vel megkötött szerződés adta keretek között, és a négy épület takarítási feladatainak ellátására a Védőháló-Józsefváros Kft. szerződjön a négy ház lakóközössége által megnevezett lakóval. Ez a rendszer 2009. november 1-től működik.

Négy lakóépület közös házmesteri rendszere: a felújításra kerülő négy lakóépület állagának megóvása legalább olyan fontos eleme a programnak, mint a felújítás elkészülte. A minőségileg megújult lakókörnyezet állagának megőrzése csak úgy lehetséges, ha a négy épületnek közös házmestere, gondnoka van. Támogatandó, hogy a feladatellátás a Négyház Egyesület keretei között megvalósuljon meg.

Az Egyesület elkészítette a bérlők lehetséges szerepvállalására vonatkozó javaslatát, amely a bérlők jelentős többségének támogatását élvezti.

### 3 A feladat átadásának indoklása

A Képviselő-testület által kinevezett bizottság részvételével lebonyolított megbeszélések, és a fentiekben körvonalazott együttműködés bizonyítják, hogy nagyban változott a bérlők lakókörnyezet iránt érzett felelősségtudata a program elmúlt három és fél éve során.

Az önkormányzat korábbi épületfelújításából, új épület létrehozásából származó tapasztalatai bizonyítják, hogy a létrehozott új lakókörnyezet fenntartásának, üzemeltetésének költségei jóval alacsonyabban tarthatók, amennyiben olyan lakóközösséget sikerül „létrehozni”, amely óvja lakókörnyezetének állagát.

A négy ház esetében a program többéves működése bizonyítja, hogy a bérlők hajlandók tenni lakókörnyezetük megújulása érdekében. Az elmúlt féléves együttműködés igazolta, hogy a fenntartásban is partnerei lehetnek a lakóközösségek az önkormányzatnak. Az állagmegóvásba, takarításba, gondnoki feladatokba történő bevonással az önkormányzat teljesíti az egyik legfontosabb célját, amelyet a Magdolna Negyed Program I számára szánt 2005-ben.

A fenti két elemből álló fenntartási modellt egyelőre egy évre javasolt bevezetni. Az első év végén meg kell vizsgálni, hogy a négy házban felépített modell működőképes-e, a társadalmi hasznon kívül, milyen gazdasági előnyökkel/hátrányokkal jár.

Amennyiben igazolható, hogy az elsőszámú társadalmi hasznon felül még középtávon kimutatható gazdasági előnyökkel is jár, a modell kiterjeszthető a Magdolna Negyed Programban résztvevő további épületekben is.

2009. júliusban elkészítettük a fenntartási modelljavaslatot, amelynek tervezetét az előterjesztéshez mellékeljük (3. sz. melléklet). A házmesteri rendszerrel kapcsolatban szükséges egy komplex program kidolgozása a közcélú foglalkoztatás lehetőségeinek kiaknázása céljából szociális és gazdasági szempontok együttes figyelembe vételével.

2009. augusztus 5-én vezetői egyeztetés keretében esett szó a Magdolna Negyed Program I keretében megújításon átesett négy lakóépület fenntartásának, működtetésének kérdése.

Együttélési és működési szabályok: A megbeszélés azzal a megállapodással zárult, hogy az együttélés tekintetében Rév8 és az Egyesület dolgozza ki azokat a pontokat, amelyekkel a hatályos házirend, illetve a meglévő bérleti szerződések előírásai kibővítésre kerülhetnek. Két javaslat hangzott el. Az egyik javaslatként felmerült a meglévő bérleti szerződések kiegészítése, illetve a másik megoldásként egy külön megállapodás kidolgozása, amely a házirend mellett működne és a bérleti szerződés hivatkozna rá.

Rév8 Zrt az Egyesület javaslatait beépítve és az Egyesülettel folyamatosan egyeztetve 2009. október 1-re elkészítette az egész fenntartásra, működtetésre vonatkozó Szervezeti és Együttműködési Megállapodás tervezetét, amelyet 2009. október 2-án eljuttatott az összes illetékes szervezeti egységnek egyeztetésre. Az előterjesztés 4-5. sz. melléklete tartalmazza a szervezeti és együttműködési megállapodás tervezetét, a Négyház Egyesület közös képviselői feladatára kidolgozott együttműködési megállapodás tervezetét, amely véglegesítése szükséges.

Az egy éves együttműködési folyamat eredményeként sikerült teljesíteni azt az előre kitűzött célt, hogy megteremtsük annak előfeltételét, hogy kísérleti jelleggel önkormányzati bérházak kvázi-társasházi formában működhessenek. Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, támogassa ezt a civil kezdeményezést, és járuljon hozzá az alábbiakban felsorolt önkormányzati döntések meghozatalához.

#### **Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1. Felkéri Rév8 Zrt-t a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti lakóépületek esetében a Magdolna Negyed Program I felújítási munkáihoz kapcsolódó garanciális felülvizsgálat elvégzésére a Négyház Egyesület bevonásával és felkéri a Társaságot arra, hogy a garanciális munkákról szóló beszámolót a Képviselő-testület 2010. április 15-i ülésére terjessze be.**

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

- 2. Felkéri JVK Kft-t, hogy a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti lakóépületekben található bérlemények bérleti jogviszonyát tételesen tárja fel, és az aktuális helyzetet feltáró beszámolót a Képviselő-testület 2010. április 15-i ülésére terjessze be.**

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

3. Felkéri Rév8 Zrt-t, hogy a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti lakóépületekben a bérlők között végezzen felmérést a megüresedett helyiségek csatolására irányuló igényekre vonatkozóan, és a felmérés eredményét terjessze be a Képviselő-testület 2010. április 15-i ülésére.  
Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal
4. Felkéri JVK Kft-t, hogy jelöljön ki egy személyt a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti lakóépületek önálló felelőseként.  
Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal
5. Felkéri JVK Kft-t, hogy készítsen tételes kimutatást a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti lakóépületekben található bérlemények után befolyt bevételekről és kiadásokról az elmúlt öt év vonatkozásában és a kimutatást a Képviselő-testület 2010. április 15-i ülésére terjessze be.  
Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal
6. Felkéri Rév8 Zrt-t és JVK Kft-t, hogy dolgozza ki a házmesterek komplex közcélú foglalkoztatási programját szociális és gazdasági elemek együttes alkalmazásával Józsefváros összes bérházára kiterjedően.  
Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal
7. a Magdolna Negyed Program I eredményeinek hosszú távú fenntartása érdekében elvi támogatását adja a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti önkormányzati lakóépületek önálló bérlői bevonással működő fenntartási modelljének bevezetéséhez.  
Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal
8. elvi támogatását adja a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22. és Szigetvári utca 4. szám alatti önkormányzati lakóépületben elért eredmények hosszú távú fenntarthatósága érdekében ahhoz, hogy kísérleti jelleggel egyedi együttműködési típusú szervezeti és működési megállapodás szülessen a bérlők és az önkormányzat között.  
Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

9. Felkéri Rév8 Zrt-t, hogy 2010. március 31-ig hívjon össze egy végső, minden részletre kiterjedő tisztázó vezetői egyeztetést az összes érintett ügyosztály, a JVK Kft, a JVK Kft. és a Négyház Egyesület részvételével a négy lakóépületre vonatkozó fenntartási modell részleteinek, finanszírozási hátterének, a bérlők és a Négyház Egyesület konkrét szerepvállalásának tisztázása tárgyában azzal a céllal, hogy a sikeres próbaidőszakot követően a modell a többi bérházra is kiterjeszhetővé váljon.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

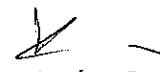
10. Felkéri Rév8 Zrt-t és JVK Kft-t, hogy a bérházak modellértékű, bérlői bevonással működő fenntartási rendszerének megindításához szükséges dokumentumok bérlőkkel egyeztetett, véglegesített formáját terjessze be a Képviselő-testület 2010. április 15-i ülésére.

Felelős: polgármester

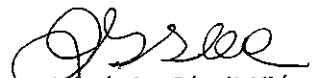
Határidő: azonnal

Budapest, 2010. március 10.

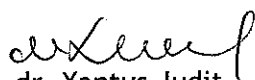
  
Alföldi György  
Vezérigazgató

  
Kovács Ottó  
Ügyvezető igazgató

Jogi kontroll:

  
Csabáné dr. Sándi Klára  
Ügyvéd

Ellenőrizte:

  
dr. Xantus Judit  
jegyző

## Együttműködési keretmegállapodás

amely létrejött egyrészről

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082, Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01) képviselőjében: Csécsei Béla Polgármester, továbbiakban, mint Önkormányzat,

másrészről

Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság, (székhelye: 1083 Budapest, Práter u. 22.), képviselőjében: Ongjerth Richárd igazgatósági elnök, Alföldi György vezérigazgató, továbbiakban, mint Rév8,

harmadrészről

Négy Ház a Magdolna Negyedért Lakóközösség szervező, Érdekvédelmi és Szabadidős, Egyesület (székhely: 1083 Budapest, Tömő u. 16. II/1., bírósági sorszám: 12913 nyilvántartási szám: 7.Pk.60.098/2008) képviselőjében: Budaházy Gusztáv elnök, a továbbiakban, mint Egyesület

Együttesen Felek között az alábbi feltételekkel:

### I. Preambulum

- 1.1. Rév8 elkészítette a Budapest-Józsefváros Magdolna Negyed Program (továbbiakban „MNP I.”) 4 éves programját a 2005-2008 évek közötti időszakra, melyet a Képviselő-testület a 295/2005. (VII.05.) számú határozatával elfogadott.
- 1.2. Önkormányzat Képviselő-testülete a 459/2005.(XI.29.) sz. határozatával elfogadta az MNP I. végrehajtását szabályozó, Rév8 Zrt. és Önkormányzat feladatait és kötelezettségeit tartalmazó Feladat-ellátási Megállapodást (továbbiakban: „FEM”).
- 1.3. Budapest Fővárosi Önkormányzat és Önkormányzat között a felhalmozási és működési célú pénzeszköz átadásáról-átvételéről szóló megállapodás értelmében a Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala vissza nem térítendő támogatást nyújt az MNP I. megvalósítására.  
A támogatás célja a Fővárosi Közgyűlés 81/2005. (I.27.) sz. határozata, valamint a Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság 195/2005. (VIII.30.) és a Városképvédelmi Bizottság 2093/2005. (IX.07.) határozata alapján megkötött együttműködési megállapodásban vállalt feladatok végrehajtásának céljából Önkormányzat számára támogatás/pénzeszközök nyújtása.
- 1.4. Önkormányzat az MNP I. elfogadásával egyidőben elkötelezte magát a program hosszú távú megvalósítása mellett, hiszen csak így garantálható az elért eredmények fenntarthatósága.
- 1.5. Rév8 2007. májusára kidolgozta a „Budapest - Józsefváros Magdolna Negyed Program II.” (röviden: MNP II.) projektjavaslat Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmányát, melyet Önkormányzat Képviselő-testülete a /2007.(V.30.) sz. határozatában elfogadott és Európai Unió pályázatra benyújtásra javasolt.



- 1.6. 2007. július 25-i Kormánydöntés értelmében az elfogadott regionális operatív programok akcióterveiben a MNP II. projektjavaslat nevesítésre került és kiemelt projektként erre a célra Európai Unió forrást hagyott jóvá. A szerződés 2008. augusztus 12-én aláírásra került.
- 1.7. Rév8 által megvalósuló MNP I. és MNP II. célja olyan szociális-kulturális alapú integrált városrehabilitációs gyakorlat magyarországi bevezetése, amely az alábbi alprogramokból épül fel:
- a) Épületfelújítás a lakóközösségek részvételével program
  - b) Bűnmegelőzési és szociális program
  - c) CivilHáló program
  - d) Oktatási program
  - e) Foglalkoztatási, képzési és szolgáltatásbővítési program
  - f) „Kesztyűgár” - Közösségi Ház programjai
  - g) Közösségfejlesztési program
  - h) Közterület-rehabilitációs program

## II. Az együttműködés tárgya

- 2.1 Felek képviselői kifejezik az MNP I-ben való együttműködési szándékukat, elsősorban jelen megállapodás 2.3. pontjaiban meghatározott feladatok megvalósításában.
- Az együttműködésben résztvevő Feleknek közös szándéka a Magdolna negyed városrész fizikai és szociális megújulása, rendezettebbé válása. Ennek érdekében Felek részéről programok előkészítése, más esetben lebonyolítása folyik.
- 2.2. A megvalósítandó elképzelések és a munka alatt álló programok zavartalan kivitelezése érdekében Felek vállalják, hogy mindezekről egymást tájékoztatják, lehetőségeikhez mérten e programokat kölcsönösen támogatják.
- 2.3. Felek jelen megállapodásban az alábbi együttműködési pontokat határozzák meg, amelyek megvalósítása érdekében tevékenységüket összehangolják, erőforrásaikat kifejezetten a MNP I. projekt Épületfelújítás a lakóközösségek részvételével programra összpontosítják, úgy hogy bármely konkrét ügyellátás tekintetében a Felek jelen együttműködési szerződés keretei között Egyesülettel írásban külön megállapodást kötnek, olyan feladatra, amely nem érinti a törvényben meghatározott kötelező önkormányzati feladatellátást.
- a) Felek a jelen szerződéssel olyan együttműködésre vállalnak kötelezettséget, amely során a Budapest-Józsefváros Magdolna negyedet érintő tevékenységek körében elsődlegesen a MNP I. bérleti bevonással történő épületfelújítási program megvalósításával összefüggő tevékenység keretében, másodlagosan a tárgyi épületfelújítási program keretein kívül eső tevékenységek körében az Egyesület közreműködői, operatív segítői, kapcsolattartói tevékenységet végez, az erre vonatkozó írásos felkérés esetén közreműködik a Felek által meghatározott célok elérésében, tevékenységek kifejtésében.
- b) Egyesület lakóház vagy lakóközösség felkérésére közvetít a lakók és a szociális ellátó intézmények, civil szervezetek között.

- c) Lakóház vagy lakóközösség felkérésére részt vesz a bérlők által végzett munkák szervezésében.
- d) Az MNP I-el összefüggő felújítási tevékenységek keretében lakóház vagy lakóközösség felkérése esetén jelzi a tapasztalt problémákat Rév8 Zrt munkatársával.
- e) Felek együttműködnek az MNP I. által érintett épületek hosszú távú fenntartási és üzemelési tervének kidolgozásában, Egyesület közreműködik az érintett házak lakóival való egyeztetések érdekében.
- f) Felek együttműködnek az MNP I. lebonyolításával összefüggő vitás ügyek rendezésében, konfliktusok feloldásában, Egyesület a lakóház vagy lakóközösség felkérésére közreműködik, megoldási javaslatokat dolgoz ki az egyes házak lakóközösségein belüli vitás ügyek rendezésére.
- g) Felek együttműködnek az MNP I. által érintett házak működési szabályzatának, házirendjének kidolgozásában, az ezzel összefüggő egyeztetésbe Önkormányzat és Rév8 bevonja Egyesületet.
- h) Felek együttműködnek az MNP I-ben részt vevő házak közösségi eseményeinek megszervezésében.
- i) Felek együttműködnek az MNP I. lebonyolításával összefüggésben, az érintett vállalkozókkal.
- j) Felek együttműködnek az MNP I. lebonyolításával összefüggésben, a közüzemi szolgáltatókkal és az önkormányzati vagyonkezelő szervezetekkel. Lakóház vagy lakóközösség felkérése alapján Egyesület az érintett lakóközösséget képviseli.
- k) Felek együttműködnek abban, hogy a felújítások során a befejezett munkálatok eredményeként létrejött eredmények, lakókörnyezet megmaradjon.
- l) Felek együttműködnek a bérleti jogviszonnal összefüggő, a lakóközösségek egészét, vagy annak jelentős részét érintő vitás ügyek megoldásában. Az egyes lakóközösségek és a Polgármesteri Hivatal felkérésére az Egyesület együttműködik a vonatkozó jogszabályok és a házirend által meghatározott körben nyilvántartási és ellenőrzési feladatok ellátásában, melyek elősegítik a bérleti jogviszony visszaélésmentes gyakorlását.

### III. Felek jogai és kötelességei

#### 3.1. Önkormányzat jogai és kötelességei

- a) Biztosítja, hogy a 2.3. pontban felsorolt tevékenységek elvégezhetősége érdekében Rév8 és Egyesület minden szükséges, a témákat érintő információhoz hozzájusson.
- b) Bevonja Rév8-ot és Egyesületet a negyed közösségét érintő ügyek rendezésébe.
- c) Az Önkormányzat kijelölt képviselője, illetve az általa kijelölt személy (személyek) szorosan együttműködnek, folyamatosan kapcsolatot tartanak Rév8-val és Egyesülettel.

#### 3.2. Rév8 jogai és kötelességei

- a) Biztosítja, hogy a 2.3. pontban felsorolt tevékenységek elvégezhetősége érdekében Önkormányzat és Egyesület minden szükséges, a témákat érintő információhoz hozzájusson.
- b) Bevonja Egyesületet a negyed közösségét érintő ügyek rendezésébe.

c) Kijelölt képviselők, illetve az általuk kijelölt személyek szorosan együttműködnek, folyamatosan kapcsolatot tartanak Egyesülettel.

d) Vállalja, hogy a fentiekben meghatározott feladatok elvégzéséhez, külön írásos megállapodásokban rögzítetten anyagi támogatás lehetőségét biztosítja.

### 3.3. Egyesület jogai és kötelességei

a) Az együttműködési megbízásban foglalt tevékenysége és feladatok ellátására, a saját alapszabályában meghatározott keretek között kötelezettséget vállal.

b) A cél szerinti tevékenység elérése érdekében a rendelkezésére álló lehetőségeknek megfelelően, teljes tagságának és tisztségviselőinek segítségével megbeszéléseket és egyeztetéseket végez, információk kapcsolatrendszerét Önkormányzat és Rév rendelkezésére bocsátja.

c) A cél elérése érdekében szükséges tevékenységek végzése érdekében, illetve ezzel összefüggésben érdekképviseleti és lobbitevékenységet fejt ki. A szükséges elvi és konkrét tevékenységekkel, feladatellátásokkal összefüggésben konzultációt és előzetes egyeztetést folytat le.

d) Szükséges esetben a cél elérése érdekében rendezvények programtervének előkészítését, tartalmi lebonyolítását segíti, felkérés és szükség esetén szervezését koordinálja.

e) Tevékenységéről tájékoztatja az Önkormányzatot és a Rév8 Zrt-t.

### 3.4. Felek kölcsönösen vállalják

Szerződő Felek tevékenységük eredményeit rendszeresen értékelik. Ennek során kölcsönös információ csere keretében meghatározzák az együttműködés további lehetséges irányait, feladatait. Ezen esetleges megállapodás a jelen szerződés teljesítését nem érinti.

## IV. Kapcsolattartás

### 4.1. Kapcsolattartó:

Önkormányzat részéről:	Hollós Judit, irodavezető, Projekt Iroda
Rév8 részéről:	Sárkány Csilla Horváth Dániel
Egyesület részéről:	Budaházy Gusztáv Elnök.

## VI. Eljárásrend

A szerződést kötő felek megállapodnak, hogy az egyes tevékenységre vonatkozó külön részszerződésekben határozzák meg az adott tevékenységgel összefüggő eljárási rendet.

## VII. Nyilvánosság

A felek jelen szerződésben meghatározottokról, az ennek alapján végzett tevékenységekről teljes körűen kötelesek tájékoztatni a szerződéskötő partnereiket.

Harmadik, külső személyek vonatkozásában a jelen szerződés és az ezzel összefüggésben végzett tevékenységek dokumentációja nem nyilvános irat, külsős személyek részére nem adható ki, nem hozható nyilvánosságra egyoldalúan a másik két fél hozzájárulása nélkül.

### VIII. A szerződés hatálya

- 8.1. A jelen szerződés azon a napon jön létre, amelyen a három fél aláírásra jogosult képviselője aláírják.
- 8.2. A felek a jelen szerződést határozott időre, 2010. május 31-ig kötik. Abban az esetben, ha a másik fél súlyos és kifejezett szerződésszegést követ el, a szerződés 30 napos felmondási idő kikötése mellett felmondható.

### IX. A szerződés megszűnése

- 9.1. A jelen szerződés megszűnik abban az esetben, ha a felek közös megegyezéssel megszüntetik, illetve az előző pontban meghatározott esetben.

### X. Egyéb rendelkezések

- 10.1. A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek hatályát.
- 10.2. A jelen szerződés kizárólag írásban módosítható és egészíthető ki.
- 10.3. A Felek kötelezik magukat, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáikat mindenképpen egymás között, tárgyalás útján rendezik.

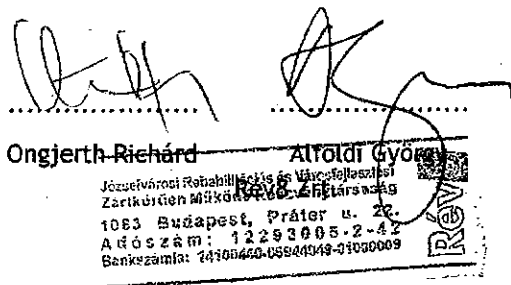
A szerződő felek a jelen szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyóan és cégszerűen írták alá.

Budapest, 2009. február 10.



2009 MÁRC 16

Budáházy Gusztáv  
Négy Ház a Magdolna negyedért Egyesület



Dr. Horváth Péter - Szabó Ügyvédi Iroda  
2009. 03. 06.  
Dr. Horváth Péter  
Ügyvéd  
1066 Budapest, Duna t. 15  
Tel.: +36 (1) 441-2330/31

## Együttműködési megállapodás

amely létrejött egyrészről

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Rév8 Zrt. - (cím: 1083 Budapest, Práter u. 22., cg.: 01-10-043548, adószám: 12293005-2-42), továbbiakban mint Rév8, másrészről,

másrészről

Négy Ház a Magdolna Negyedért Lakóközösség szervező, Érdekvédelmi és Szabadidős Egyesület (székhely: 1083 Budapest, Tömő u. 16. II/1., bírósági sorszám: 12913 nyilvántartási szám: 7.Pk.60.098/2008), továbbiakban, mint Egyesület között az alábbi feltételekkel.

### 1. Előzmények

- 1.1. Rév8 a program 2005. októberi megindítása óta keresi az együttműködést mindazon - elsősorban helyi (józsefvárosi és azon belül különösen Magdolna negyedbeli telephellyel rendelkező) - személyekkel, szervezetekkel, intézményekkel, akik partnerek az Önkormányzat által meghatározott célok megvalósításában.
- 1.2. A Magdolna Negyed Program I. CivilHáló alprogramjában Rév8 olyan civil szervezetekkel működik együtt, akik tevékenységükkel a megújítási program valamely alprogramjához, illetve a fővárosi önkormányzat felé vállalt feladatokhoz szervesen tudnak kapcsolódni, kiegészítik azokat.
- 1.3. 2007-ben a Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy együttműködő ház bérelői megalakították az Egyesületet, amely végül 2008. májusban lett bejegyezve a területileg illetékes bíróságon. Mivel az Egyesület esetében több pont kijelölhető, ahol kapcsolódhat a programhoz, a szervezettel már a bejegyzés előtt megkezdődtek az egyeztetések a jövőbeni együttműködés lehetőségeiről.
- 1.4. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága (GKKB) a 184/2009.(II.10.) sz. határozatával elfogadta a Rév8 és Egyesület által közösen elkészített, a Magdolna Negyed Program I. keretében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, Rév8 és Egyesület között létrejött együttműködési keretmegállapodást (1. sz. melléklet).

- 1.5. A Keretmegállapodás 3.2. d) pontjában Rév8 vállalta, hogy a keretmegállapodásban meghatározott feladatok elvégzéséhez, külön írásos megállapodásokban rögzítetten anyagi támogatás lehetőségét biztosítja.
- 1.6. A megállapodás épül a 2007-ben Rév8 és Magdolna házak között kötött együttműködési megállapodásokra, a Rév8 (2008.12.15., 2. sz. melléklet) és Egyesület (2009.01.25., 3. sz. melléklet) által kidolgozott szociális és kommunikációs programokra, valamint az Egyesület által 2009. március 14-én benyújtott együttműködési javaslatokra (4. sz. melléklet).
- 1.7. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága a 184/2009.(II.10.) sz. határozatával ugyancsak jóváhagyta, hogy az Egyesület és Rév8 között a konkrét feladat ellátására későbbiekben megkötésre kerülő szerződés megkötésétől számított 9 hónapig a Magdolna Negyed Program I./Közösségfejlesztési alprogramja terhére az Egyesület általános tevékenységeinek ellátásához havi 80.000,- Ft támogatást biztosít.
- 1.8. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és Budapest Főváros Önkormányzata között 2005. december 29-én a felhalmozási és működési célú pénzeszközök átadásáról-átvételéről szóló megállapodás 8. pontja szerint az elnyert támogatás a 2005. október 31-ét követően végzett munkálatokra legfeljebb a 2008. december 31-i határidőt követő 12 hónapig használható fel. 2009. december 31. előtt fel nem használt támogatást Budapest Józsefvárosi Önkormányzat elveszíti.
- 1.9. Rév8 az MNP I lebonyolítására, saját költségeinek megtérítésére 2008. szeptember óta az önkormányzattól támogatást nem kap. A GKKB által jóváhagyott keret lehetőséget biztosít arra, hogy a Rév8 segítségével a négy ház felkészüljön a program utáni időszakra.
- 1.10. Rév8 célja a jelen megállapodásban szereplő együttműködéssel, hogy az Egyesület számára tanulási és referenciaszerzési lehetőséget biztosítson a szerződést követő időszakra vonatkozó önálló működéshez, pályázati tevékenységhez, valamint hogy az Egyesülettel együttműködve lehetőséget biztosítson a civil szervezet aktív közösségfejlesztési tevékenysége számára.

## 2. Együttműködés tárgya

- 2.1. Az Egyesület támogatása abban, hogy a bérleti közösségek önálló működésére, és az eredmények hosszútávú fenntartására felkészüljön.
- 2.2. Az Egyesület közösségi, közösségfejlesztési tevékenységének támogatása.

### 3. Egyesület feladatai

#### 3.1 Házak működtetése, eredmények fenntartása

3.1.1. Egyesület vállalja, hogy a projektben részt vevő négy házban legalább három lakossági találkozót tart.

3.1.2. Egyesület vállalja, hogy a házak működési rendjére vonatkozóan a bérlőtársak körében egyeztetést tart, ennek eredményéből az Önkormányzat felé javaslatot készít a bérlők részvételére vonatkozóan. Ennek keretében időrendi sorrendben:

a) felmérést készít a négy házban található bérlemények jelenlegi hasznosítására vonatkozóan, elsősorban jogviszony tekintetében (üres lakások, albérletesített lakások), erről Rév8 és Lakásügyi Osztály felé tételes beszámolót készít.

b) Rév8-val közösen „lakásügyi-együttelési” tájékoztatókat szervez a bérlői és bérbeadói feladatokról, kötelezettségekről az önkormányzat adott témában illetékes szervezeti egységének, illetve egyéb szakmai szervezet(ek) bevonásával.

A tájékoztatók tervezett időpontja: 2009. 17.; 20.; 23. hét. A tájékoztatók témája előzetes egyeztetést követően kerül meghatározásra.

c) felméri, javaslatot készít és megvitatja a bérlők javasolt szerepvállalását, konkrét feladatait a négy ház működtetésében (fenntartási, karbantartási feladatok).

d) a lakóközösségekkel egyeztetési házi rendre vonatkozó elképzeléseit és az egyeztetett javaslatot benyújtja Rév8-nak és az önkormányzatnak.

A feladatcsomag teljesítési határideje: 2009. június 30.

3.1.3. Egyesület vállalja, hogy a közös munka eredményeinek fenntarthatóságához segítséget nyújtó együttelési, lakhatási és műszaki tanácsadási fejezeteket tartalmazó Közösségi Kézikönyv tartalmát a bérlőtársakkal leegyezteti. Az egyeztetési folyamatot dokumentálja (lakossági találkozó jegyzőkönyve, stb.) és a javaslatokat összegyűjti a továbbfejlesztésre vonatkozóan - szociális csomag 2. pontja szerint.

a) Rév8 2009. 27. hetén átadja a Közösségi Kézikönyv tervezetét.

b) Egyesület összegyűjti a lakossági javaslatokat a továbbfejlesztésre vonatkozóan.

A feladatcsomag teljesítési határideje: 2009. szeptember 30.

3.1.4. Egyesület vállalja, hogy 2009. november 31-ig legalább két alkalommal a négy ház részére közös programot, „Magdolna Négy Ház Napok”-at szervez.

A feladatcsomag teljesítési határideje: 2009. október 31.

### **3.2 Közösségi, közösségfejlesztési programok**

- 3.2.1. Egyesület vállalja, hogy a házakban kialakított zöldfelületek, illetve a Mátyás tér esetében legalább egy-egy alkalommal közösségi kertészkedési programot szervez a szomszédságban lakók bevonásával.
- 3.2.2. Egyesület vállalja, hogy alkalmanként a négy ház valamelyikében, vagy a Kesztyűgyár Közösségi Ház Tanácsadó Testületéhez előzetesen benyújtott programterv alapján nyitott programként a Kesztyűgyár Közösségi Házban ajándékkészítési, ifjúsági programot szervez.

### **3.3 Kommunikáció, kapcsolattartás**

- 3.3.1. Egyesület vállalja, hogy a 3.1. és 3.2. pontokban meghatározott feladatok ellátásához kapcsolódóan nyilvánosságot biztosít, és rendszeres tájékoztatási tevékenységet végez szórólapok, plakátok segítségével.
- 3.3.2. Egyesület vállalja, hogy az általa készített kiadványokon minden esetben feltünteti a kötelező arculati elemeket. Ezek egy része logó: az Egyesület logója mellett kötelező a Magdolna Negyed Program, Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és Budapest Fővárosi Önkormányzat logójának feltüntetése; másik elem a következő felirat feltüntetése: az aktuális esemény „a Budapest Fővárosi és Józsefvárosi Önkormányzat támogatásával a Magdolna Negyed Program I keretében jött létre”. A szükséges arculati elemeket Rév8 az aláírást követő 1 héten belül digitális formátumban CD-n átadja Egyesület részére.
- 3.3.3. Az Egyesület vállalja, hogy a négyjegyű számok hívásán kívül felmerülő telefonköltségeit - akár a támogatás keretében - maga állja.

## **4. Rév8 feladatai**

- 4.1. Általános pályázati és elszámolási tanácsadói, és technikai segítségnyújtási (számítástechnikai eszközök, telefonkészülék biztosítása; nyomdai és sokszorosítási lehetőség biztosítása, ingyenes teremhasználat a Kesztyűgyárban; stb.) tevékenységgel támogatja az Egyesület feladatainak teljesítését.
- 4.2. Az MNP I végéig a házak kapcsolattartói telefonjait elsősorban a négyjegyű belső kapcsolattartás céljára biztosítja.

## **5. Fizetési ütemezés**

- 5.1. A megállapodás 5. sz. melléklete tartalmazza a feladatok ütemezését.
- 5.2. A GKKB az Egyesület jelen szerződés 3.1., 3.2., 3.3. pontjaiban vállalt feladataira mindösszesen bruttó 720 ezer Ft. megbízási díjat határozott meg. Rév8 a megbízási díjat az alábbi ütemben utalja át Egyesület számlájára.



### 5.3. Előleg

A megbízási díj 33%-át, azaz bruttó 240ezer Ft-ot - kétszáznegyvenezer Forintot a szerződés hatályba lépésétől számított 8 napon belül előlegként kifizeti az Egyesület bankszámlájára.

### 5.4. Elszámolás - Kifizetési Kérelem (KK)

Egyesület háromhavonta, az adott időszak utolsó napját követő 5. munkanapjáig benyújtja a KK-t Rév8 számára. A KK tartalmazza az adott időszakban elvégzett tevékenységek rövid összefoglalóját tételes költségkimutatással.

Ehhez csatolja a felhasznált összeg kifizetését alátámasztó dokumentumokat: a felmerült költségeket igazoló számlákat, szükség esetén a számlákhoz tartozó megrendeléseket, szerződéseket, teljesítési igazolásokat, valamint a számlák kifizetését igazoló bizonylatokat (pénztárbizonylat, bankszámla kivonat, stb.). Egyesületnek a kérelemhez szükséges csatolni a projekt során keletkezett minden igazoló terméket, pl.: szórólap, plakát, fényképek, stb.

A KK-k benyújtásának időpontjai: 2009. június 8.; 2009. szeptember 7.; 2009. december 7.

### 5.5. Mivel a forrás önkormányzati támogatás, Rév8 az elszámolást továbbítja az önkormányzat pénzügyi osztályára. Rév8 csak azokat a tételeket tudja elfogadni, amelyeket az önkormányzat utána befogad.

Rév8 a beérkezett Kérelmet az önkormányzat pénzügyi osztályának bevonásával 5 munkanapon belül elbírálja. Szükség esetén hiánypótlást rendel el, amelynek teljesítésére Egyesületnek 3 munkanap áll rendelkezésére. Rév8 a költségvetés befogadását követően az első hónapban (előleg címén) a bruttó 240ezer Ft-ot, minden további elszámolásnál további bruttó 240ezer Ft-ot 8 napon belül kifizeti az Egyesület bankszámlájára.

### 5.6. Projektzárás - Záró Projekt Jelentés (ZPJ)

A projekt utolsó napját követően Egyesületnek Záró Projekt Jelentést (továbbiakban: ZPJ) szükséges benyújtani. A ZPJ benyújtási határideje a projekt utolsó napjától számított 10. munkanap, azaz 2009. december 14. A ZPJ-ben Egyesületnek be kell mutatni a projekt tételes pénzügyi elszámolását és részletes jelentést kell készíteni a projekt időszakban teljesített tevékenységeiről.

Rév8 a ZPJ-t 5 munkanapon belül elbírálja. Szükség esetén hiánypótlást rendel el, amelynek teljesítésére Egyesületnek 5 munkanap áll rendelkezésére.

## 6. A Megállapodás hatálya


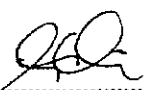
6.1. Jelen Megállapodás keretében Felek vállalják, hogy a 2009. március 30. - 2009. november 30. között a pályázati dokumentációban vállalt feladatok megvalósításában együttműködnek.

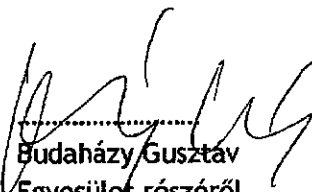
## 7. Zárórendelkezések

7.1. Felek a szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

7.2. Jelen együttműködési megállapodás 6 számozott oldalból áll, amelyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2009. március 30.

  
  
-----  
Alföldi György Horvath Daniel  
Közös és Városfejlesztési  
Pályázati Feladatkezelési  
Részvétel Társaság  
1083. Budapest, Práter u. 22.  
Adószám: 12293005-2-42  
Bankk száma: 14100440-88944048-01060008

  
-----  
Budaházy Gusztav  
Egyesület részéről

## Négy Ház „kvázi-társasházak” Közös képviseleti modell javaslat

### *Általános információk*

- 1.) Egyesület a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22., és Szigetvári utca 4. 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek közös képviseleti tevékenységét nettó 800.000,- Ft/év díjazás mellett látja el.
- 2.) A megvalósítás értelmében Önkormányzatnak módosítani kell a bérleti szerződést, úgy hogy a Szervezeti és (Együtt)működési megállapodást a bérleti szerződést kiegészítő dokumentumként jóváhagyja.
- 3.) A közös képviseleti tevékenység ellátására Egyesület megbízási szerződést köt Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal.
- 4.) A finanszírozás forrásait részben a bérlők minimális hozzájárulása és a lakóházak üzemeltetésén elért megtakarítás fedezi.

### *Finanszírozás forrásai*

#### a) Bérlői hozzájárulás

- bruttó 250,- Ft/bérlemény/hó díjnak a bérleti díjakba történő beépítése
- 100 bérlemény esetében mindösszesen: **bruttó 300.000,- Ft.**

#### b) Üzemeltetési megtakarítás

A 4 lakóépület működési vesztesége 2008-ban 7.000.000,- Ft volt, növekvő tendenciát mutat. Elvárás, hogy Egyesület több odafigyeléssel, a bérlők tájékoztatásával, a kezelővel való együttműködéssel min. 10% megtakarítást érjen el, amelynek összege **bruttó 700.000,- Ft.**

#### *Műszaki elemek:*

- 1.) Villanyfogyasztás - áramlopások megszüntetése, közös területek áramfogyasztásának mérséklése.
- 2.) Víz- és csatorna - szivárgások, csőtörések figyelése, azonnali jelentése, közös vízfogyasztás mérséklése, ciszterna használat fokozása (lehetőség szerint).
- 3.) Hulladékgyűjtés - kevesebb és szelektív gyűjtőedények használata.
- 4.) Közmű díjak elszámolása - mérőórák leolvasásának, a fogyasztásnak és számlázásnak ellenőrzése, házelszámolás kontrolálása.
- 5.) Rongálások mérséklése (pl.: kapu zárhatóságának biztosítása, stb.)

**Szociális elemek:**

- 6.) Hátralékosok segítése, ügyintézés.
- 7.) Bérlemények rendeltetésszerű használatának ellenőrzése, kezelő tájékoztatása.
- 8.) Lakbérfizetési morál javítása.

Javaslataink teljesülése esetén a minimálisan elvárt 10-15%-os megtakarítás teljesíthető.

**Szervezeti elvárások**

Az épületek kezelője: Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.

Kvázi-társasházi közös képviselet: Négy Ház a Magdolna Negyedért Egyesület

Ellenőrző szerv: JVK Kft és Bérloői Ellenőrző Bizottság

Legitimáció: A kvázi-társasházi működést a bérloők min. 50% + 1 szavazattal kell, hogy jóváhagyják. Az Ellenőrző Bizottság tagjait a bérloői közgyűlés választja 1 évre.

Budapest, 2009. december 4.

Sárkány Csilla, Horváth Dániel

Rév8 Zrt.

## TISZTELT KÉPVISEŐ-TESTÜLET!

A 2010. március 17.-i ülés napirendi pontjához, a Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy lakóépület hosszú távú fenntartási és üzemeltetési modelljével kapcsolatban, az alábbiakat terjesztjük a t. Testület elé.

TÁRGY: Tétéles megvalósíthatósági javaslat e l s ő r é s z e , az MNP I-ben szereplő négy lakóépület hosszú távú fenntartási és üzemeltetési modelljéhez.

/TÁRGY-ban foglaltak - kivétel nélkül - a 100%ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekre vonatkoznak. A más tulajdon formákból, /vegyes tulajdoni, magántulajdoni stb./ fakadó közjogi és humán-szociális vonatkozások, beleértve az együttélési-életmódbeli sajátosságokat is, pregnáns, a többiétől eltérő egyedi tulajdonságokat mutatnak. Magától értetődik azonban, hogy a különféle tulajdoni és létformák között, számos rokonvonás adódik, melyek viszonyrendszerei egymással folyamatos korrelációban vannak./

AZ ELSŐ RÉSZBEN A LAKÓ- ÉS BÉRLEMÉNYNYILVÁNTARTÁS EGYES KÉRDÉSEIRE, majd az AL- ÉS "ÁLBÉRLETI" RENDSZER fogalomkörét övező számos közjogi és szociálpolitikai tévhittel szeretnénk "jeszámolni."

A lakó- és bérleménynyilvántartás megoldatlansága ugyanis, - részben - a vonatkozó adatvédelmi és személyiségjogi rendelkezések /részben tendenciózus/ félreértéséből fakad, mely egy a végletekig eltúlzott /szabadelvű/ jogszemkélet nevében, ott is a magánszféra sérelmét gyanítja, ahol - e tekintetben - még alkotmányjogi aggály sem merül fel. /Állításunkat csak erősíti és tovább árnyalja a Legfelsőbb Bíróság állásfoglalása is, miszerint "... a tulajdonában álló ingatlanon kívül, a tulajdonos-önkormányzat felelősséggel tartozik a bérlő /vagy a bérleményhasználó/magatartásából eredő jogkövetkezményekért is./

Fentiek ismeretében - tekintettel az említett rendelkezésekre is - a lakó- és bérleménynyilvántartás életképes és működő gyakorlatának a bevezetését, az alábbiak szerint javasoljuk.

A NYILVÁNTARTÁS legyen-a törvényadta mértékig - nyilvános, folyamatos hitelességgel naprakész és a szerződő felek /bérbeadók-bérlők/ által kölcsönösen ellenőrzött, melyet mindkét részről egy-egy felelős szavatol. /A későbbi szerződés módosításokra benyújtandó javaslatcsomagban, ezt részletesebben is kifejtjük./

A BÉRLŐ NEVÉN KIVÜL, TARTALMAZNIA KELL A T É N Y L É G E S L A K Ó N E É V É T is, tartós, /életformaszerű/ ottartózkodás esetén, lakáshasználói jogcímét és minőségét, /pl. betegápolói megbízatás, munka- vagy álláskereséssel kapcsolatos /határozott idejű/ ottartózkodás, vagy pl. rokonsági fokkal indokolható egyéb, úgymint.../

2.

Csak ezek után kerülhet sor, a struktúra egyik legsebezhetőbb pontjának, az ALBÉRLŐI RENDSZER működésének tételes vizsgálatára.

## II. AZ AL- és "ÁLBÉRLŐI" RENDSZER

A bérlői jogviszonyon belül létesített, rendeletileg legitimált albérlői rendszer, gyakorlatilag működésképtelen, sajátos tanácsrendszerbeli zárvány, s mára egyenesen közjogi képtelenség. Épp ezért használhatósága, működtethetőségi relevanciája nulla, alkotmányjogilag pedig több mint aggályos. Mi sem bizonyítja jobban ezt az állítást, mint az a tény, hogy az általunk ismert terepen, - mintegy 10-12 ház - nincs önkormányzati rendelet által engedélyezett "hivatalos" albérlés, ezért talán elnézi nekünk a t. Testület, hogy a kissé frivol de pregnáns "albérlés" kifejezést használjuk. A vegetáló bérlői rendszer "árnyékában" ugyanis, él és virul az e jogcímmel való, változatos visszaélési módzatokra épülő, virágzó illegális üzletág, melynek gátlástalan kufárai, ezen "albérlésekre" alapozva folytatják /több mint kétes üzelveiket./

Ki kell mondjuk valahára: az önkormányzatok, - ha akaratlanul is - de ezekhez az üzelvekhez biztosítanak "védőernyőt", - immár évtizedek óta.

És ez nemcsak közjogi, hanem - hogy úgy mondjuk - közhitelességi kérdés is, melynek kihatásai-következményei beláthatatlanok.

Eme "komplex szindróma" felszámolása - sokadjára mondjuk - nem csak rendészeti feladat; meggyőződésünk, hogy egy humán-szociális tisztázó folyamatban kellene feltárni azt a soktényezős viszonyrendszert, mely folyamat - célirányos hatósági bevonással - elvezethetne a többrendbeli veszélygóc-al terhes állapotok felszámolásához.

/Ezt a feladatot az Egyesület, - ill. annak kvázi jogelődje, a bérlői közösség - több év munkájával sikerrel abszolválta a Karácsony S. u.-i lakóépület vonatkozásában. Felszámolt droggözpont, eltávolított önkényesek és jogcímnélküliek, funkcionáló, rendezett környezet dícséri a civil szféra-hatóság együttműködésének lehetséges voltát. Nem hallgathatjuk el azonban, hogy sokéves, megfeszített munkánk eredményeit, mára a "visszarendeződés" réme fenyegeti. Elmondanánk ezért, hogy munkánk során elviseltünk egyet s mást, /fenyegetőzés, megveretés stb./ bevalljuk azonban, hogy ebbé beleroppannánk./

Visszatérve TÁRGYUNKHOZ, tehát, az Egyesület álláspontja világos: tegyük górcső alá az immár hatvanéves bérlői rendszert, mutassunk rá egyes elemeknek jogelvi és életmódváltozásbeli szempontból egyaránt tarthatatlan voltára, és kezdjük el egyúttal a legkirívóbb anomáliák felszámolását is.

A KÖVETKEZŐ RÉSZBEN szeretnénk rámutatni arra, hogy milyen kölcsönös jogsértések /bérleményhasználói jog "ápfökletes" továbbadása, büntetőjogba /is/

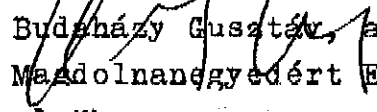
3.

ütköző, különféle cély iparszerű használata, tartós használatlansága miatti állagromlása stb./ akadályozzák, s teszik már-már átláthatatlanná a bérlői rendszer működését.

Szeretnénk egyúttal kifejtteni azt az álláspontunkat is, hogy nem elsősorban köztisztviselői mulasztásokkal, sokkal inkább az örökölt struktúra elavult állapotával indokolhatók a rendszer működési zavarai.

A HARMADIK RÉSZBEN térnénk ki a Nagy Felújítás /MNP I/ tárgyi és szociális "állagvédelmére", az új rendszerű közös képviseletre, a korszerű jogelveken nyugvó, /nagy részt már kidolgozott/ házirendre és SZMSZ-re, és az egész program hosszú távú kiterjesztésére is.

Budapest, 2010. március 16.-án, tisztelettel:

  
Budaházy Gusztáv, a Négy Ház a  
Munkástanácsokért Egyesület  
elnöke

## Szervezeti és (Együtt)működési Megállapodás

amely a Magdolna Negyed Program I. keretében 2006-2009 között közösségi bevonással megújított lakóházakra vonatkozóan a programban lefektetett „kvázitársasházak” létrehozása céljából a sajátos szervezeti, működési rendszer szabályozása érdekében Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 459/2005. (XI.29.) sz. határozata alapján létrejött egyrészről,

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082, Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7012-511-321-01) továbbiakban, mint Önkormányzat, másrészről,

Név:

Szül.hely.idő:

Szem.ig.szám:

An.:

Lakcíme:

Továbbiakban Bérló között az alábbi feltételekkel.

### 1. Előzmények

- 1.1. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 459/2005. (XI.29.) sz. határozatával elfogadta a Magdolna-negyed szociális városrehabilitáció 4 éves modellkísérleti program végrehajtására Rév8 Zrt-vel kötendő együttműködési megállapodást és a modellkísérlet megvalósítására a Főváros és az Önkormányzat Együttműködési Megállapodást kötött.
- 1.4. A Feladat-meghatározás 5. pontja tartalmazza a Magdolna Negyed Program Bérloi Bevonással történő épületfelújítás alprogramja keretében megvalósítandó feladatokat. A Feladat-meghatározás 5.2. pontja határozza meg Rév8 feladatait és kötelezettségeit a Bérloi Bevonással történő épületfelújítás program keretében.
- 1.3. A Magdolna Negyed Program I. keretében 2005-2009 között a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22., Szigetvári utca 4. szám alatti 100%-ban önkormányzati lakóépületek újultak meg közösségi bevonás eredményeként. Ezt a négy lakóépület a továbbiakban „Magdolna Házak vagy Négyház”.
- 1.4. A Feladat-ellátási Megállapodás 5.3.2. g) pontja tartalmazza, hogy az önkormányzat a felújítást követően hosszú távú fenntartási és kezelési tervet dolgoz ki Zrt., JVK Kft és a lakók képviselőivel egyeztetve.
- 1.5. A Feladat-meghatározás 5.2.2. c) és 5.2.3. a) pontja értelmében Rév8 a lakókkal közösen elkészítette az épületek részletes felújítási programját a program



végéig, és a Képviselő-testület által elfogadott együttműködési megállapodásokat megkötötte a bérlőkkel.

- 1.6. A házakkal külön-külön megkötött együttműködési megállapodásokban Rév8 vállalta, hogy a felújítás ideje alatt az épületek hosszú távú fenntartási és kezelési (üzemelés) tervét a bérlők bevonásával kidolgozza.
- 1.7. 2007-ben a Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy együttműködő ház bérlői megalakították a Négyház a Magdolna Negyedért Egyesületet, amely végül 2008. májusban lett bejegyezve a területileg illetékes bíróságon.
- 1.8. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága (GKKB) a 184/2009.(II.10.) sz. határozatával elfogadta a Rév8 és Egyesület által közösen elkészített, a Magdolna Negyed Program I. keretében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, Rév8 és Egyesület között létrejött együttműködési keretmegállapodást (1. sz. melléklet).
- 1.9. A Keretmegállapodás 3.2. d) pontjában Rév8 vállalta, hogy a keretmegállapodásban meghatározott feladatok elvégzéséhez, külön írásos megállapodásokban rögzítetten anyagi támogatás lehetőségét biztosítja.
- 1.10. A megállapodás épül a 2007-ben Rév8 és Magdolna házak között kötött együttműködési megállapodásokra, a Rév8 (2008.12.15., 2. sz. melléklet) és Egyesület (2009.01.25., 3. sz. melléklet) által kidolgozott szociális és kommunikációs programokra, valamint az Egyesület által 2009. március 14-én benyújtott együttműködési javaslatokra (4. sz. melléklet).
- 1.11. A szerződésben vállalt egyik feladatcsomag a házak működtetésére, eredmények fenntartására vonatkozik. Ennek keretében a szervezetek vállalták, hogy összeállítják azt a javaslatcsomagot, amely a házak hosszú távú, működéssére, működtetésre irányul, ezeket megvitatja a közösen szervezett, az önkormányzat különböző szervezeti egységeinek bevonásával megrendezésre kerülő „Lakhatási és együttélési találkozók”. Jelen megállapodás a három Lakhatási és együttélési találkozó tapasztalatait felhasználva készült el.
- 1.12. Jelen megállapodás kísérleti jellegű, egy éves próbaidőszak után felülvizsgálandó.

## 2. Együttműködés tárgya

- 2.1. együttműködés a Magdolna Negyed Program I. üteme során létrehozott eredmények hosszú távú fenntartásában.
- 2.2. együttműködés a ..... szám alatti épület működtetésében, üzemeltetésében.

## I.

### A bérházi közösség szervei, hatáskörük, jogaik, kötelezettségeik

#### 3. A közgyűlés

A bérlők évente legalább egy közgyűlést tartanak (rendkívüli helyzetben rendkívüli közgyűlést hívnak egybe).

##### 3.1. A közgyűlés összehívása

- a. A közgyűlést a Közös Képviselő (továbbiakban: „KK”) hívja össze. A közgyűlésre valamennyi bérlőt, illetve a JVK Kft-t írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a lakóházban - jól látható helyen - ki kell helyezni;
- b. Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni;
- c. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, jegyzőkönyvvezető és azt hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
- d. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani;
- e. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a bérlők 10%-a a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő bérlők vagy az általuk megbízott személyek a közgyűlést összehívhatják.

##### 3.2 A közgyűlés határozatképessége

- a. a közgyűlés határozatait szavazattöbbséggel hozza; határozatképességéhez a bérlőtársak legalább 50% + 1 fő jelenléte szükséges; szavazategyenlőség esetén a helyben választott elnök szavazata dönt. Eszerint kell megállapítani a közgyűlés határozatképességét is;
- b. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg;
- c. bármelyik bérlő jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni; a megbízott nevét a közös képviselő ellátó személlyel írásban közölni kell;
- d. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A tárgysorozat újabb közlésével 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni;
- e. A megismételt közgyűlés a résztvevők számától függetlenül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni úgy,

hogyan ha a jelen szerződés ... pontjában meghatározott kérdésben szavazásra kerül sor, azaz a határozat hozatalhoz a bérlőtársak 50% + 1 fő részvétele szükséges, ebben az esetben határozat nem hozható.

### 3.3. A közgyűlés határoz:

- a. a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és felszerelések működőképességének fenntartására vonatkozó javaslatról;
- b. a Házfelügyelő/Háztakarító (továbbiakban: „HH”) feladatkörébe tartozó karbantartásokról és egyéb kötelezettségek teljesítéséről (ezek sorrendjéről);
- c. a közös területek használatára vagy hasznosítására vonatkozó javaslatról;
- d. a HH visszahívásának és új személy Egyesület részére történő kijelölésének javaslatáról;
- e. a HH tevékenysége ellen érkezett panaszok ügyében;
- f. a JVK Kft. által az épületre elkészített éves elszámolás elfogadásáról, és a következő évre vonatkozó költségvetés karbantartási és felújítási előirányzatának felhasználásra vonatkozó javaslatokról tárgyév május 31. napjáig;
- g. a SZEM esetleges módosításáról, kiegészítéséről, korszerűsítéséről, valamint 5 év elteltével az egész ingatlan társasházzá válásáról úgy, hogy az ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi bérlő beleegyezése szükséges;
- h. a közgyűlést a szükségeshez képest, de évente legalább egyszer - a tárgysorozat (napirend) előzetes közlése mellett - a KK hívja össze; a közgyűlés összehívását, fontos okból, bármelyik bérlő kérheti;
- i. a közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön felül legalább két jelenlevőnek hitelesítenie kell);
- j. A bérház közgyűlése az épületben található önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség újboli kiadása esetén javaslatot tehet annak használatba adására, hasznosítására, illetve érvényben lévő bérleti jogviszony esetén a használat módjának megváltoztatására, ha az a lakóház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

### 3.4. A Közgyűlési Határozatok Könyve

- a. KK köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni. Minden háznál egységes formátumban.
- b. A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
  - a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát;
  - a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő bérlők, illetőleg a bérlő által meghatalmazott személy nevét, és a leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban;

- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját;
  - a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.
- c. A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely bérlő betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

#### 4. Házfelügyelő/Háztakarító

- 4.1. Az épület házfelügyelői, takarítási feladatait az önkormányzat a VJV Kft útján a HH személy alkalmazásával látja el.
- 4.2. A HH személyt mindenkor az Egyesület javasolja lehetőség szerint a négy lakóépület lakóközössége közül.
- 4.3. A HH részletes munkaköri leírását a munkaszerződés mellékletét képező munkaköri leírás tartalmazza.
- 4.4. A Házfelügyelő ellenőrzését a lakóközösség részéről az Egyesület látja el.

#### 5. Közös képviselő

- 4.1. Mivel a tárgyi épület a Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy lakóépület része, a Házfelügyelői/Háztakarítói feladattal az önkormányzat által megbízott személy mellett jelen megállapodás értelmében a bérlők felhatalmazása alapján a közös képviselőt az Egyesület látja el.
- 4.2. Közös képviselő a következő üzemeltetési feladatokat látja el önállóan:
  - a) a "Házirend"-ben és a jelen megállapodásban foglaltak betartásáról és annak a lakókkal történő betartatásáról;
  - b) a félfogadási idő betartása, a lakókat érintő ügyek intézése érdekében;
  - c) a lakás és nem lakás céljára szolgáló üres bérlemények bemutatásában való részvétel;
  - d) köteles a lakókkal együttműködni, jó kapcsolatot kialakítani és fenntartani;
  - e) a Házkezelő Iroda által végzett bérleményellenőrzésben való részvétel, a bérleményekbe történő bejutás biztosítása;
  - f) a Közgyűlés évente legalább egyszeri, összehívása és lebonyolítása;
  - g) közösségi találkozók, tájékoztatók összehívása és lebonyolítása;
  - h) a Magdolna Negyed Program által kínált szolgáltatásokról (munkaügyi, álláskeresési tanácsadás, képzési programok, stb.), illetve egyéb kulturális, szabadidős programokról szóló információk, meghívók továbbítása;
  - i) a megállapodás mellékletét képező garanciális táblázat szerint a garanciális problémák jelzése Rév8 Zrt felé;

j) a bérlői és lakónyilvántartás folyamatos frissítése, nyilvános kezelése, lehetőség szerint kifüggesztése az 5. pont szerinti tartalommal.

4.2. Közös képviselő a következő üzemeltetési feladatokat látja el a HH-val egyeztetve:

- a) lakások megüresedését, illetéktelenek beköltözését, jogcímnélküli állapotokat a tudomásra jutást követően haladéktalanul jelenti az Önkormányzati Házkezelő Iroda egységvezetőnek;
- b) a lakás és nem lakás céljára szolgáló bérleményekbe való önkényes beköltözés megakadályozása, illetve annak az Önkormányzati Házkezelő Iroda és a Szomszédsági Rendőr járőrszolgálat felé történő haladéktalan bejelentése;
- c) a lakóépület állagában, központi berendezéseiben jelentkező meghibásodások és károk haladéktalan bejelentése. Sürgős esetben a Gyorsszolgálatnál, majd az önkormányzati Házkezelő Irodánál;
- d) az épülethez tartozó felszerelési és berendezési tárgyak megőrzése, üzemképes állapotuk biztosítása;
- e) a padlás, pince, lakók közös használatára szolgáló egyéb (gyermekkoszti tároló, stb.) helyiségek rendeltetésszerű használatának biztosítása és annak ellenőrzése;
- f) síkosság-mentesítésre kiadott útszóró só mennyiségének figyelése, fogyás esetén jelzés az Ingatlan-szolgáltatási Iroda felé;
- g) rovar és rágcsálóirtással kapcsolatos bejelentés az Ingatlan-szolgáltatási Irodavezető felé;
- h) gáz-víz, fűtés-melegvíz, vagy áramszolgáltatás várható szüneteléséről a lakók kiértesítése;
- i) évenkénti lomtalanítást szervez a ház közösségével közösen, ennek során köteles a közös helyiségekbe kirakott lomokat a kijelölt helyre lerakni vagy leraktatni amennyiben ismert a lom elhelyezőjének személye. Abban az esetben, ha a lakók a lakásukban keletkezett törmelék, feleslegessé vált holmikat padlásra, pincébe, a lakók által használt közös helyiségekbe, közlekedő (folyosó, előtér, lépcsőház, stb.) területre kipakolják, intézkednie kell azok azonnali eltávolításáról. Ugyancsak intézkednie kell, ha az általa kezelt épületben végzett javítási karbantartási, stb. munkák során törmelék keletkezett, annak elszállíttatásáról;
- j) szükség esetén biztosítani kell a bérlők, orvos, rendőrség, tűzoltóság épületbe történő bejutását;
- k) a Tűzoltóságnak haladéktalanul köteles jelenteni az épületben, bérleményben keletkezett tüzet (telefon: 107) és erről az egység vezetőjét is értesítenie kell;

- 4.3 A bérlői közösség évente értékeli a gondnok munkáját, és ezt írásban jelzi az Önkormányzat felé. Amennyiben a bérlők elégedetlenek a gondnok tevékenységével, úgy a közgyűlés összehívásával, és határozattal kezdeményezhetik a gondnok leváltását.
- 4.4 Az Egyesület a Közös Képviselőt ellátását és a hozzá kapcsolódó szociális, közösségfejlesztési tevékenységeinek elvégzését részben díjazás ellenében, részben önkéntes alapon, társadalmi munkaként végzi.
- a) Közös Képviselő: .... Ft összegű önkormányzati támogatás.
- b) Szociális és közösségfejlesztési tevékenységek: pályázati támogatások, önkéntes munka.

## 6. A bérlő bejelentési kötelezettségei

A bérlőtárs köteles a közös képviselő részére bejelenteni:

- a) A bérleti jogviszonyban bekövetkezett változást (bérlő személye; bérlőtárs változás; stb.);
- b) A Lakásügyi Irodán jelzett befogadás, illetve tartós távollét esetén a bérleményt használó személy nyilvános adatait (név, lakcím, telefonszám);
- c) a bérleményben életvitelszerűen lakó személyek számát.

## II.

### A közös tulajdonra vonatkozó rendelkezések

## 7. A közös tulajdon használata

- a) Minden bérlő jogosult a közös tulajdon tárgyainak használatára, ez azonban nem sértheti a többi bérlőtárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekeit. A közgyűlés a használat és hasznosítás módját meghatározhatja, javaslatot tehet rá az Önkormányzat felé.
- b) A közgyűlés határozata alapján bármely bérlő kérelmezheti az Önkormányzattól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amellyel a meglévő bérlemény tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a többség méltányos érdekét nem sérti. A kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó javaslatot.

## 8. A közös tulajdon fenntartása

- a) az Önkormányzat vállalja, hogy évente beszámol a házban keletkező bevételekről és kiadásokról. Az épületben lévő bérlemények után befolyó közösségi közüzemi díjakat és azok felhasználását nyilvánosan kezeli, ennek keretében biztosítja, hogy a ház közös képviselője a számlákba betekinthessen.

- b) A fenntartásra vonatkozó javaslatokat Közgyűlés elé kell terjeszteni, a javaslatokról a Közgyűlés határoz.
- c) Az önkormányzat biztosítja, hogy a normál vagyongazdálkodás keretén belül előirányzott felújítási, karbantartási munkálatok esetében a közösséget bevonja, a tervezett munkálatokról kikéri a Közgyűlés véleményét/jóváhagyását, a javaslatokat figyelembe veszi.

### III.

## A bérlői közösség együttélésének szabályai

Meghatározza a lakóépületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását, és azokat az alapvető szabályokat amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, külön jogszabályokban nem rögzített követelményeket.

Hatálya a tulajdoni formától függetlenül kiterjed minden lakó- és vegyes rendeltetésű (lakás és nem lakás céljára szolgáló) helyiségre és mindazon személyekre, akik a lakóépületet használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

Értelmező rendelkezések:

**Kezelő:** a közös képviselő

**Használó:** a lakóépületben, ingatlanon bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató, stb.) személy

**Közös használatra szolgáló helyiség:** a szárítóhelyiség, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, lomkamra, személtreöntő és konténertároló helyiség

**Közös használatra szolgáló terület:** a kapualj, a lépcsőház és a folyosó, kert.

**Közösségi helyiség:** az olyan közösségi célt szolgáló helyiség, amelyet a kezelő megállapodás alapján enged át a lakóközösségnek. (Pl.: barkács műhely, hobbiszoba, stb.).

## 9. Általános rendelkezések

- a) Az épület kapuját - közbiztonsági okokból - napközben is zárva kell tartani;
- b) A közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől, kivéve az időszakos tevékenységek esetén (felújítás, amiről előzetes tájékoztatást kell adni);
- c) A külön tulajdonban televízió, rádió, lemezjátszó, videó- és egyéb berendezések úgy üzemeltethetők, hogy mások nyugalma ne zavarják;
- d) Az a lakáshasználó, aki több napra elutazik, elérhetőségét (cím vagy telefonszám) a kezelőnek vagy szomszédjának köteles bejelenteni;

e) A házban:

- zajjal járó építési, szerelési munka végzése (fúrás, vésés, kalapálás)  
munkanapokon: 8 és 19 óra között,  
szombaton: 9 és 14 óra között engedélyezett,  
vasárnap és ünnepnapokon: TILOS
- zajjal járó háztartási gépek használata  
szombaton: 8 és 20 óra között,  
vasárnap és ünnepnapokon: 9 és 14 óra között engedélyezett.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

## 10. A ház tisztasága

- A szelektív hulladékgyűjtőkbe kizárólag a gyűjtők oldalán feltüntetett háztartási szemet önthető. A használatnak a háztartási szemetet a lakóépületben - a vonatkozó egyéb jogszabályi (pl. tűzvédelmi, közegészségügyi) rendelkezések betartása mellett - kell a konténertároló helyiségbe eljuttatnia;
- Porképződéssel járó takarítást, szőnyeg ill. lakás textil porolását, porrongy kirázását a belső udvarra nyíló ablakban csak az alsó lakók sérelme nélkül szabad végezni. A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani;
- A lakóépület ablakaiból tárgyakat, égő gyufát, cigarettacsikket kidobni, hamutartót, folyadékot kiönteni tilos;
- Ablakban, erkélyen, folyosón növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad;
- Aki bármilyen módon a közös használatú helyiséget ill. területet beszennyezi vagy megrongálja, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni, illetve az okozott kárt megtéríteni. A látogatók által okozott szennyeződés eltakarításáért, illetve az általuk okozott minden kárért a vendéglátójuk a felelős;
- A nem háztartási szemet (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak) elszállításáról a használó köteles gondoskodni, ezek a tárgyak a lomkamrában csak átmenetileg helyezhetők el;
- Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, általa használt egyéb helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles saját költségén elvégezni vagy elvégeztetni.

## 11. A ház és a lakások állagvédelme

- A lakóépület, a benne lévő lakások állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat és a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, a közösségi helyiségeket, a lakóépület központi berendezésit és tartozékait (pl.: fűtő- és melegvíz szolgáltató, háziszemét-ledobó, szellőztető, kaputelefon,



központi televízió és rádióantenna, személyfelvonó, stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja;

- b) A kezelő a lakóépületben vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a használókat 30 nappal a munkakezdést megelőzően, életveszély elhárításához szükséges munkáknál azonnal, hirdetmény útján (faliújság, saját kábeltelevíziós képújság, internet, stb.) köteles értesíteni;
- c) A lakáshasználó a lakásban végzendő másokat zavaró mértékű zajjal, porképződéssel járó felújítási munkákról köteles a kezelőt és a szomszédait, ugyancsak 30 nappal korábban tájékoztatni, törvényben meghatározott esetekben pedig a kezelő engedélyét kérni;
- d) Az épület közterületéről látható tetőzetén, homlokzatán, falfelületén hirdető berendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a kezelő előzetes hozzájárulása kell. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

## 12. Közös használatra szolgáló helyiségek, területek (kert) használata, tárolási szabályok

- a) A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiséget zárva kell tartani. Minden - nem lakáscélú - helyiség kulcsából egy példányt a gondnoki irodában kell tárolni (tűzkulcs);
- b) A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel;
- c) A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat - ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is - csak a kezelő engedélyével lehet - átmenetileg - tárolni;
- d) A folyosókon és a lépcsőházban a bútorok, lomok tárolása átmenetileg is TILOS!
- e) A közös használatra szolgáló területet a kezelő felszólítására a megjelölt időpontig fel kell szabadítani. A kezelő jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat a tulajdonosuk költségére elszállítani.
- f) A kert fenntartása, gondozása a gondnok/takarító feladata. Azonban ezt a lakóközösség átvállalhatja, a feladatokat megoszthatja. A ház közösségének feladata, hogy gondoskodjon a kert rendeltetésszerű használatáról, tisztaságáról.

### 13. Állattartás

- a) Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy a mások lakásának erkélyét, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad;
- b) A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad;
- c) A más jogszabályban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta a szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani;
- d) Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját, valamint az eb felvonóban történő szállítását külön rendeletek szabályozzák.
- e) Lakásban történő állattartás (eb-, macska, stb.) nem zavarhatja mások nyugalját

#### IV.

### A SZEM hatálybalépése, módosításának szabályai

A Szervezeti és Együttműködési Megállapodás hatálybalépésének napja:

A közösség az SZEM módosításáról az aktuális bérleményszám arányában egyszerű szavazattöbbséggel bármikor dönthet. A SZEM módosítási javaslatát az önkormányzat számára szükséges betervezni, illetőleg annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Az SZEM tervezetét, illetve az SZESZ módosításának tervezetét a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban a bérlők részére meg kell küldeni.

Jelen megállapodás 12. számozott oldalból áll, amelyet szerződő felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2010. január 1.

Bérbeadó

Bérlő

## Együttműködési megállapodás

amely létrejött egyrészről

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082, Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01) képviselőjében: Csécsei Béla Polgármester, továbbiakban, mint Önkormányzat, másrészről

Négy Ház a Magdolna Negyedért Lakóközösség szervező, Érdekvédelmi és Szabadidős, Egyesület (székhely: 1083 Budapest, Tömő u. 16. II/1., bírósági sorsszám: 12913 nyilvántartási szám: 7.Pk.60.098/2008) képviselőjében: Budaházy Gusztáv elnök, a továbbiakban, mint Egyesület

Együttesen Felek között az alábbi feltételekkel:

### I. Preambulum

- 1.1. Rév8 elkészítette a Budapest-Józsefváros Magdolna Negyed Program (továbbiakban „MNP I.”) 4 éves programját a 2005-2008 évek közötti időszakra, melyet a Képviselő-testület a 295/2005. (VII.05.) számú határozatával elfogadott.
- 1.2. Önkormányzat Képviselő-testülete a 459/2005.(XI.29.) sz. határozatával elfogadta az MNP I. végrehajtását szabályozó, Rév8 Zrt. és Önkormányzat feladatait és kötelezettségeit tartalmazó Feladat-ellátási Megállapodást (továbbiakban: „FEM”).
- 1.3. Budapest Fővárosi Önkormányzat és Önkormányzat között a felhalmozási és működési célú pénzeszköz átadásáról-átvételéről szóló megállapodás értelmében a Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala vissza nem térítendő támogatást nyújt az MNP I. megvalósítására.  
A támogatás célja a Fővárosi Közgyűlés 81/2005. (I.27.) sz. határozata, valamint a Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság 195/2005. (VIII.30.) és a Városképvédelmi Bizottság 2093/2005. (IX.07.) határozata alapján megkötött együttműködési megállapodásban vállalt feladatok végrehajtásának céljából Önkormányzat számára támogatás/pénzeszközök nyújtása.
- 1.4. Önkormányzat az MNP I. elfogadásával egyidőben elkötelezte magát a program hosszú távú megvalósítása mellett, hiszen csak így garantálható az elért eredmények fenntarthatósága.
- 1.5. A Feladat-meghatározás 5. pontja tartalmazza a Magdolna Negyed Program Bérleti Bevonással történő épületfelújítás alprogramja keretében

megvalósítandó feladatokat. A Feladat-meghatározás 5.2. pontja határozza meg Rév8 feladatait és kötelezettségeit a Bérlői Bevonással történő épületfelújítás program keretében.

- 1.6. A Magdolna Negyed Program I. keretében 2005-2009 között a Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22., Szigetvári utca 4. szám alatti 100%-ban önkormányzati lakóépületek újultak meg közösségi bevonás eredményeként. Ezt a négy lakóépület a továbbiakban „Magdolna Házak vagy Négyház”.
- 1.7. A Feladat-ellátási Megállapodás 5.3.2. g) pontja tartalmazza, hogy az önkormányzat a felújítást követően hosszú távú fenntartási és kezelési tervet dolgoz ki Zrt., JVK Kft és a lakók képviselőivel egyeztetve.
- 1.8. A Feladat-meghatározás 5.2.2. c) és 5.2.3. a) pontja értelmében Rév8 a lakókkal közösen elkészítette az épületek részletes felújítási programját a program végéig, és a Képviselő-testület által elfogadott együttműködési megállapodásokat megkötötte a bérlőkkel.
- 1.9. A házakkal külön-külön megkötött együttműködési megállapodásokban Rév8 vállalta, hogy a felújítás ideje alatt az épületek hosszú távú fenntartási és kezelési (üzemelés) tervét a bérlők bevonásával kidolgozza.
- 1.10. 2007-ben a Magdolna Negyed Program I-ben szereplő négy együttműködő ház bérlői megalakították a Négyház a Magdolna Negyedért Egyesületet, amely végül 2008. májusban lett bejegyezve a területileg illetékes bíróságon.
- 1.11. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága (GKKB) a 184/2009.(II.10.) sz. határozatával elfogadta a Rév8 és Egyesület által közösen elkészített, a Magdolna Negyed Program I. keretében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, Rév8 és Egyesület között létrejött együttműködési keretmegállapodást (1. sz. melléklet).
- 1.12. A Keretmegállapodás 3.2. d) pontjában Rév8 vállalta, hogy a keretmegállapodásban meghatározott feladatok elvégzéséhez, külön írásos megállapodásokban rögzítetten anyagi támogatás lehetőségét biztosítja.
- 1.13. A megállapodás épül a 2007-ben Rév8 és Magdolna házak között kötött együttműködési megállapodásokra, a Rév8 (2008.12.15., 2. sz. melléklet) és Egyesület (2009.01.25., 3. sz. melléklet) által kidolgozott szociális és kommunikációs programokra, valamint az Egyesület által 2009. március 14-én benyújtott együttműködési javaslatokra (4. sz. melléklet).
- 1.14. A szerződésben vállalt egyik feladatcsomag a házak működtetésére, eredmények fenntartására vonatkozik. Ennek keretében a szervezetek vállalták, hogy összeállítják azt a javaslatcsomagot, amely a házak hosszú távú, működésére, működtetésre irányul, ezeket megvitatja a közösen szervezett, az önkormányzat különböző szervezeti egységeinek bevonásával megrendezésre

kerülő „Lakhatási és együttélési találkozók”. Jelen megállapodás a három Lakhatási és együttélési találkozó tapasztalatait felhasználva készült el.

1.15. Rév8 és Egyesület a bérlők javaslatait beépítve az együttműködés keretében megalkották a Szervezeti és (Együtt)működési Megállapodást, amelyet javasolnak a bérleti szerződés kiegészítéseként elfogadtatni.

## **II. Az együttműködés tárgya**

2.1. A Magdolna Negyed Program I. Bérloői bevonással történő Épületfelújításban résztvevő négy lakóház fenntartási, üzemeltetési feladataiban való együttműködés.

2.2. Egyesület megbízása közös képviseleti feladatok ellátására.

## **III. Felek jogai és kötelességei**

3.1. Önkormányzat jogai és kötelességei

a) Önkormányzat jelen megállapodás értelmében megbízza Egyesületet a négy lakóépület közös képviseleti feladatainak ellátására.

b) A négy lakóépület bérleti szerződését módosítja, úgy hogy kiegészíti a mellékelt Szervezeti és (Együtt)működési Megállapodás szövegével.

c) Biztosítja, hogy a 2. pontban felsorolt tevékenységek elvégezhetősége érdekében Egyesület minden szükséges, a témákat érintő információhoz hozzájusson.

d) Bevonja Egyesületet a négy lakóépület közösségét érintő ügyeinek rendezésébe.

e) Az Önkormányzat kijelölt képviselője, illetve az általa kijelölt személy (személyek) együttműködnek, folyamatosan kapcsolatot tartanak Egyesülettel.

3.2. Egyesület jogai és kötelességei

a) Az együttműködési megállapodásban és a megbízásban foglalt tevékenységek és feladatok ellátására, a saját alapszabályában meghatározott keretek között kötelezettséget vállal.

b) A cél szerinti tevékenység elérése érdekében a rendelkezésére álló lehetőségeknek megfelelően, teljes tagságának és tisztségviselőinek segítségével megbeszéléseket rendelkezésére bocsátja.

c) A cél elérése érdekében szükséges tevékenységek végzése érdekében, illetve ezzel összefüggésben érdekképviseleti és lobbitevékenységet fejt ki. A szükséges elvi és konkrét tevékenységekkel, feladatellátásokkal összefüggésben konzultációt és előzetes egyeztetést folytat le.

d) Tevékenységéről évente egyszer tájékoztatja az Önkormányzatot.

### 3.4. Felek kölcsönösen vállalják

Szerződő Felek tevékenységük eredményeit rendszeresen értékelik. Ennek során kölcsönös információ csere keretében meghatározzák az együttműködés további lehetséges irányait, feladatait. Ezen esetleges megállapodás a jelen szerződés teljesítését nem érinti.

## IV. Kapcsolattartás

### 4.1. Kapcsolattartó:

Önkormányzat részéről:

Egyesület részéről: Budaházy Gusztáv Elnök.

## VI. Eljárásrend

A szerződést kötő felek megállapodnak, hogy az egyes tevékenységre vonatkozó külön részszerződésekben határozzák meg az adott tevékenységgel összefüggő eljárási rendet.

## VII. Nyilvánosság

A felek jelen szerződésben meghatározottokról, az ennek alapján végzett tevékenységekről teljes körűen kötelesek tájékoztatni a szerződéskötő partnereiket.

Harmadik, külső személyek vonatkozásában a jelen szerződés és az ezzel összefüggésben végzett tevékenységek dokumentációja nem nyilvános irat, külsős személyek részére nem adható ki, nem hozható nyilvánosságra egyoldalúan a másik két fél hozzájárulása nélkül.

## VIII. A szerződés hatálya

8.1. A jelen szerződés azon a napon jön létre, amelyen szerződő felek aláírásra jogosult képviselői aláírják.

8.2. A felek a jelen szerződést határozott időre, 2010. december 31-ig kötik. Abban az esetben, ha a másik fél súlyos és kifejezett szerződésszegést követ el, a szerződés 30 napos felmondási idő kikötése mellett felmondható.

## IX. A szerződés megszűnése

9.1. A jelen szerződés megszűnik abban az esetben, ha a felek közös megegyezéssel megszüntetik, illetve az előző pontban meghatározott esetben.

#### X. Egyéb rendelkezések

10.1. A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek hatályát.

10.2. A jelen szerződés kizárólag írásban módosítható és egészíthető ki.

10.3. A Felek kötelezik magukat, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáikat mindenképpen egymás között, tárgyalás útján rendezik.

A szerződő felek a jelen szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyóan és cégszerűen írták alá.

Budapest, 2010. január 1.

.....

.....

Dr. Kocsis Máté  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Budaházy Gusztáv  
Négy Ház a Magdolna negyedért Egyesület