



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Szili-Darók Ildikó alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2022. május 26.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” című pályázat eredményének megállapítására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: OK

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	X
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	-
Városüzemeltetési Bizottság	-

Határozati javaslat:

A Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság és a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” című pályázati kiírás rövid bemutatása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 678/2021. (XII. 16.) számú határozatával elfogadta a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” pályázati felhívást, mely 2021. december 20-án megjelent az Önkormányzat honlapján.

ÉRKEZETT

2022 MÁJ 18.

1600
Cf

Vh.

A pályázat célja, hogy a Józsefváros területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek, alapítványok, valamint egyházak, egyházi szervezetek 15 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás tekintetében bérlőkijelölési joghoz juszanak. A bérlőkijelölési jogot kapó szervezetek vállalják a lakások felújítását, ezáltal a pályázat hozzájárul a kerületben található lakásállomány felújításához, állagmegóvásához.

A bérlőkijelölési joggal az önkormányzat segíti a szervezetek szociális ellátó, karitatív tevékenységét a hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban; segíti a nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttekről való gondoskodásukat, a roma felzárkóztatást célzó kezdeményezésüket, valamint az esélyegyenlőségre való törekvést.

A pályázati felhívás tárgya a Józsefvárosban élő vagy volt józsefvárosi, lakással nem rendelkező, hátrányos helyzetű emberek lakáshoz juttatása érdekében civil szervezetek, alapítványok, valamint egyházak részére:

- 10 db lakás bérlőkijelölési joga felújítási kötelezettség és a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításának vállalása mellett;
- 5 db lakás bérlőkijelölési joga felújítási kötelezettség és a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításának vállalása mellett, kifejezetten nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttek és családjaik számára.

Megpályázható lakások listáját az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorsz.	Albetétszám	Cím	Em.	Ajtó	ON/TH	Komfort sz.	Műszaki állapot	Szobák	Félszobák	Terület (m ²)	Kötelező beruházás (bruttó Ft)	Ajánlott beruházás (bruttó Ft)	Beruházás összesen (bruttó Ft)
1.	35130/A/14	Bauer S. u. 7	I.	'5.	TH	komfortos	2 felújítandó	1	0	31	3 060 700	3 644 900	6 705 600
2.	34953	Déri M. u. 11	II.	'22.	ON	komfortos	3 közepes / elfogadható	2	0	58,5	2 590 800	4 673 600	7 264 400
3.	35895/A/10	Diószegi S. u. 9/b	Fsz.	8.	TH	komfortos	2 felújítandó	2	0	62	3 733 800	3 867 150	7 600 950
4.	36046/A/19	Dugonics u. 5	I.	'19.	TH	komfort nélküli	3 közepes / elfogadható	1	0	23	2 743 200	3 517 900	6 261 100
5.	35574/A/13	Futó u. 13	I.	'11.	TH	komfortos	3 közepes / elfogadható	1	0	33	3 060 700	3 695 700	6 756 400
6.	34647/A/42	Kiss J. u. 5	III.	'32.	TH	komfort nélküli	3 közepes / elfogadható	1	0	30	2 743 200	3 517 900	6 261 100
7.	35893/A/24	Kőrís u. 12	I.	'20.	TH	komfort nélküli	3 közepes / elfogadható	1	0	27	2 717 800	3 479 800	6 197 600
8.	35368	Lujza u. 8	I.	'15.	ON	komfortos	3 közepes / elfogadható	1	0	35	2 273 300	3 276 600	5 549 900
9.	35368	Lujza u. 8	I.	'9.	ON	komfortos	3 közepes / elfogadható	1	0	40	3 365 500	3 340 100	6 705 600
10.	35368	Lujza u. 8	Fsz.	'7.	ON	komfortos	2 felújítandó	1	0	34,81	3 619 500	3 416 300	7 035 800
11.	35292	Magdolna u. 12	I.	'28.	ON	komfort nélküli	2 felújítandó	1	0	29	2 781 300	3 378 200	6 159 500
12.	35421/A/10	Magdolna u. 47	Fsz.	'10.	ON	komfortos	2 felújítandó	1	1	34	3 238 500	3 771 900	7 010 400
13.	36111	Práter u. 75	I.	'37.	ON	komfort nélküli	2 felújítandó	1	0	29	2 273 300	3 454 400	5 727 700
14.	35136/A/28	Szerdahelyi u. 18	III.	'28.	ON	komfort nélküli	2 felújítandó	1	0	31,53	3 365 500	3 340 100	6 705 600
15.	34762	Vay Á. u. 6	I.	'23.	ON	komfort nélküli	2 felújítandó	1	0	29	3 365 500	3 314 700	6 680 200

Megj: ON: önkormányzati bérház. TH: társasház.

A pályázati kiírás szerint a fenti táblázatban felsorolt felújítandó lakások bérlőkijelölési jogát 10 évre biztosítja az Önkormányzat a nyertes pályázók részére. A bérlőkijelölés a 10 éven belül többször ismételhető. A bérlőkijelölési jog elnyerésének feltétele a szerződésben rögzített felújítási munkálatok elvégzése, a pályázó ennek megtérítésére nem tarthat igényt. A felújítások költségein túl a bérlőkijelölési jog térítésmentes.

A nyertes pályázó által kijelölt személyekkel az önkormányzat maximum 10 éves határozott időre szóló bérleti szerződést köt, amely meghosszabbítható. A pályázatra kiírt lakásokra vo-

Vt

natkozó lakbérszámítás módját, a lakbér-, az óvadék mértékét az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) szabályozza.

A „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” című pályázati kiírásra beérkezett pályázatok bemutatása

A pályázatok benyújtásának határideje 2022. február 15-e volt. A határidőig 4 szervezet nyújtott be pályázatot. Alábbiakban röviden bemutatjuk a szervezeteket és a pályázatukban vállalt főbb tevékenységeket.

A Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia (a továbbiakban: Plébánia) sokféle segítő tevékenységet folytat a kerületben: lakhatási- és gyógyszer-támogatást nyújt, élelmiszer-csomagokat, bútor- és egyéb adományok oszt. Éves szinten mintegy 350 családnak nyújtanak valamilyen formában segítséget, rendszeres támogatásban pedig nagyjából 100 család részesül. A templomot látogató hívőkön keresztül mintegy 700 adományozóval vannak kapcsolatban.

A pályázatban megnevezett célcsoport bizonytalan lakhatási helyzetű családokat jelent, akik Családok Átmeneti Otthonában, vagy albérletben élnek, illetve szívésségi vagy alkalmi lakhellyel rendelkeznek. A rászorultság mellett további szempont az együttműködési hajlandóság is. A pályázat az egyes lakásokra vonatkozóan nevesíti a potenciális bérlőket, akiket a Plébánia a bérlőkijelölés útján lakáshoz kíván juttatni. A szervezet vállalja előzetes szociális munka, illetve krízishelyzetekben egyéb, természetbeni vagy anyagi segítség biztosítását. Erre a célra a Plébánia szociális munkást alkalmaz, és a bérleti szerződés időtartamára együttműködési szerződést köt a családokkal, melyben előírják a legalább havi szintű kapcsolattartást. A Plébánia havi szinten ellenőrzi a közüzemi- és lakbérköltségek megfizetését, illetve folyamatosan követi a család sorsának alakulását, segítséget nyújt ügyintézésben, illetve szükség esetén tovább irányítja az ügyfelet a megfelelő intézménybe. A megnevezett lakásigénylők mindegyike súlyos lakhatási szegénységben él, van, aki jelenleg is Családok Átmeneti Otthonának lakója.

A Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség (a továbbiakban: Egyházközség) régóta működik Józsefvárosban. Többféle tevékenységet végez: pénzügyi- és élelmiszer-támogatást nyújt rászorulóknak, szükség esetén gyűjtéseket szervez, kiemelten foglalkozik hajléktalanokkal, hátrányos helyzetű családokkal, szenvedélybetegekkel. Segítő tevékenysége mellett kulturális programokat is szervez. A főbb bevételi forrásokat az adományok, illetve a pályázatok jelentik. Az Egyházközség a gyülekezeti tagokon túl is nagyon sok emberrel van kapcsolatban a kerületben.

Az Egyházközség pályázatában megnevezi azokat az embereket, akiket lakáshoz kíván juttatni. A felsorol lakásigénylők többféle nehézséggel küzdenek, lakhatási szegénységben élnek, van, aki állami gondoskodásból kikerült fiatal vagy egyedülálló szülő. A felújítások költségeit részben az Egyházközség, részben a beköltözők állnák. A szervezet kapcsolati hálójára is számít a kivitelezés megvalósításában.

Az Utcáról Lakásba! Egyesület 2014-ben alakult, Budapest több kerületében működtetnek lakhatási programokat is, így Józsefvárosban is. A Kunyhóból Lakásba! program önkormányzati együttműködések keretében, elősorban közterületen élő hajléktalan embernek nyújt lakhatást. Az Egyesület vállalja az üres önkormányzati lakások felújítását önkéntesek és leendő bérlők bevonásával. A programban jelenleg 24 lakás működik, a X., XIX. és a XX. kerületben. Az Egyesület által megvalósított másik lakhatási program egy szociális lakásügynökség, melynek lényege magántulajdonú lakások házkezelőségbe integrálása és kedvezményes bérleti díj melletti kiközvetítése. A programban jelenleg 11 lakást kezel a szervezet, melyből kettő

Józsefvárosban található. A szervezet komoly tapasztalatot halmozott fel mind a lakhatási programokban nyújtott szociális munka, mind a lakások felújítása terén. Jelenleg 5 felsőfokú végzettséggel rendelkező szociális munkás foglalkozik az Egyesület bérlőivel. Az Egyesület nagyban támaszkodik az önkéntes munkára a lakások felújítása során, melynek lebonyolítását műszaki stáb segíti.

A lakhatási szolgáltatások mellett az Egyesület munkahelyi reintegrációs programot is szervez, melynek helyszíne a kerületi Mandák Mária Evangélikus Gyülekezeti Ház. A program keretében több józsefvárosi lakossal vannak közvetlen kapcsolatban. Az Egyesület működése körülbelül azonos arányban magán- és vállalati adományokra, valamint pályázati forrásokra támaszkodik.

A pályázatban megjelölt célcsoport a bizonytalan lakhatási helyzetűek széles csoportját fedile: hajléktalan vagy hajléktalanságot megtapasztalt emberek, intézményben élők, szívességi lakáshasználók stb. A bérlők kiválasztása meghívásos pályázat alapján történne, a szervezettel jelenleg is kapcsolatban álló kerületi kötődésű ügyfelek közül. Kiemelt cél a kisgyermekes családok támogatása. A lakások felújítását az Egyesület a már bevált módon, szakemberek és önkéntesek bevonásával végezné, a kivitelezést már meglévő forrásokból tudja fedezni. A lakás berendezését bútoradománnyal is segíti. A lakások kialakítása során fontos szempont a kiszámíthatóság és a rezsi költségek minimalizálása. Felújítás során előrefizetős villany fogyasztás mérőt szerelnék fel, illetve segítik a bérlőt az előrefizetős gázóra igénylésében is.

A szervezet munkájának alapja az intenzív szociális munka, mely már a beköltözés előtt kezdetét veszi, és végig kíséri az ügyfelet a szerződés ideje alatt, a szükségleteknek megfelelő intenzitással és fókusszal. Az Egyesület vállalja, hogy felkészíti a bérlőt beköltözésre, támogatja a lakásbérlettel kapcsolatos hivatali ügyek intézésében, facilitálja a lakókörnyezetbe való beilleszkedést, a szomszédokkal való megismerkedést. Beköltözés után, szükség esetén az ügyfeleket pénzübeli támogatással, illetve a lakások karbantartásában is tudja segíteni.

Az **Oltalom Karitatív Egyesület** célja a rászoruló, a társadalom periferiájára jutott emberek támogatása. Az Egyesület többszintű ellátórendszert működtet: utcai szociális munkát folytat, Családok Átmeneti Otthonát, Női Átmeneti Szállót, valamint éjjeli menedékhelyet és nappali melegedőt, hajléktalan ellátó kórházat, egészségügyi centrumot a Dankó utca 9. szám alatt. Ezekben az intézményekben szerteágazó szolgáltatások érhetők el, úgymint családgondozás, természetbeni és anyagi támogatás, egészségügyi ellátás stb. A szervezet szolgáltatásait a 8. kerületben is évente több száz fő veszi igénybe. Az Egyesület az állami (szociális és egészségügyi) normatíva mellett támogatásból működik.

Az Egyesület a jelenlegi ügyfelei közül tervezi kiválasztani a megpályázott lakások bérlőit, fő cél a fiatalok, valamint a gyerekes és gyermektelen családok támogatása. Az Egyesület széleskörű szociális szakember gárdával rendelkezik, komplex szolgáltatásokkal tudja segíteni a lakáshoz jutókat. A felújításokhoz szükséges építőanyagok nagy része már rendelkezésre áll, és az Egyesület megfelelő szakemberekre és jelentős támogatói háttérre is tud támaszkodni a kivitelezés megvalósításában.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk, hogy melyik szervezet, melyik lakást jelölte meg a pályázatában. Látható, hogy több olyan bérlakás is van, amelyet több pályázó is megjelölt.

Cím	Em.	Ajtó	Terület (m2)	Kötelező beruházás (bruttó Ft)	Ajánlott beruházás (bruttó Ft)	Beruházás összesen (bruttó Ft)	Ki nyújtott be pályázatot?
Bauer S. u. 7	I.	'5.	31	3 060 700	3 644 900	6 705 600	Szent József R.K. Plébánia pótlakásnak jelölte meg, amennyiben a másik 3 bérlakást nem kapja meg
Déri M. u. 11	II.	'22.	58,5	2 590 800	4 673 600	7 264 400	Óltalom Karitatív Egyesület, Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia, Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség
Diószegi S. u. 9/b	Fsz.	8.	62	3 733 800	3 867 150	7 600 950	Óltalom Karitatív Egyesület, Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia
Dugonics u. 5	I.	'19.	23	2 743 200	3 517 900	6 261 100	nem érkezett pályázat
Futó u. 13	I.	'11.	33	3 060 700	3 695 700	6 756 400	Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia
Kiss J. u. 5	III.	'32.	30	2 743 200	3 517 900	6 261 100	Óltalom Karitatív Egyesület
Kőrös u. 12	I.	'20.	27	2 717 800	3 479 800	6 197 600	nem érkezett pályázat
Lujza u. 8	I.	'15.	35	2 273 300	3 276 600	5 549 900	Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség
Lujza u. 8	I.	'9.	40	3 365 500	3 340 100	6 705 600	Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség
Lujza u. 8	Fsz.	'7.	34,81	3 619 500	3 416 300	7 035 800	nem érkezett pályázat
Magdolna u. 12	I.	'28.	29	2 781 300	3 378 200	6 159 500	nem érkezett pályázat
Magdolna u. 47	Fsz.	'10.	34	3 238 500	3 771 900	7 010 400	Óltalom Karitatív Egyesület, Utcáról Lakásba! Egyesület
Práter u. 75	I.	'37.	29	2 273 300	3 454 400	5 727 700	nem érkezett pályázat
Szerdahelyi u. 18	III.	'28.	31,53	3 365 500	3 340 100	6 705 600	nem érkezett pályázat
Vay Á. u. 6	I.	'23.	29	3 365 500	3 314 700	6 680 200	nem érkezett pályázat

Döntési javaslat a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” című pályázat eredményének megállapítására

Pikó András, polgármester a beérkezett pályázatok elbírálása érdekében az előkészítő munkacsoport tagjainak az alábbi személyeket kérte fel:

1. Bényei Zoltán – hajléktalanügyi referens
2. Hermann György – SZELB elnök
3. Kabódi Katalin – szakértő
4. Molnár György – lakásügyi referens
5. Sántha Péterné – önkormányzati képviselő
6. Szili-Darók Ildikó – alpolgármester

Az előkészítő munkacsoport 2022. április 6-án 9.00 órától tartotta ülését, a Polgármesteri Hivatal 300-as tárgyalójában. Az előkészítő munkacsoport egyhangúan azt az értékelést fogalmazta meg, hogy a 4 pályázat közül a Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia és az Utcáról Lakásba! Egyesület pályázata megalapozottabb, kidolgozottabb, mint a másik két pályázat. Így az előkészítő munkacsoport javasolja, hogy ez a két szervezet kapja meg azokat a bérlakásokat, amikre pályáztak. Az előkészítő munkacsoport javasolja továbbá, hogy a Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség az általa megpályázott 3 lakásból azt a 2 lakást kapja, amire egyedül nyújtott be pályázatot. Az Egyházközség által bemutatott pénzügyi fedezet várhatóan 2 lakás kötelező felújítási munkáira elegendő.

1. **a Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia** pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kapjon az alábbi önkormányzati bérlakások tekintetében:

VH

- a. 1084 Budapest, Déri Miksa utca 11. II. emelet 22.
- b. 1089 Budapest, Diószegi S. u. 9/b fszt. 8.
- c. 1082 Budapest, Futó u. 13. I. emelet 11.

2. **a Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség** pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kap az alábbi önkormányzati bérlakások tekintetében:
 - a. 1086 Budapest, Lujza u. 8. I. emelet 15.
 - b. 1086 Budapest, Lujza u. 8. I. emelet 9.
3. **az Utcáról Lakásba! Egyesület** pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kap az alábbi önkormányzati bérlakások tekintetében:
 - a. 1086 Budapest, Magdolna u. 47. fszt. 10.

Az Oltalom Karitatív Egyesülettel kapcsolatban a munkacsoportnak kérdései merültek fel. Az előkészítő munkacsoport felkérte a Kerületgazdálkodási Ügyosztályt az Oltalom Karitatív Egyesület nyilatkoztatására a tekintetben, hogy az üresen maradó önkormányzati bérlakások közül igényt tartanak-e bármelyikre, tekintettel arra, hogy az Egyesület által megpályázott 3 bérlakásból 2-t a Józsefvárosi Szent József R.K. Plébániának javasolnak. Az előkészítő munkacsoport kérte továbbá, hogy az Oltalom Karitatív Egyesület nyújtson be a köztartozás mentességéről szóló igazolást.

A Kerületgazdálkodási Ügyosztály 2022. április 6-án értesítette az Oltalom Karitatív Egyesületet a munkacsoport fenti nyilatkozattételre történő felhívásáról.

Az Oltalom Karitatív Egyesület 2022. április 19-én megtekintette a felajánlott, üres lakásokat és 2022. április 29-én írt elektronikus levelében az alábbi két lakást választotta az eredetileg is megpályázott 1081 Budapest, Kiss J. u. 5. III. emelet 32. lakás mellett:

- 1086 Budapest, Lujza u. 8. fszt.7.
- 1086 Budapest, Magdolna u. 12. I. emelet 28.

Az Oltalom Karitatív Egyesület 2022. május 10-én benyújtotta a köztartozás mentességről szóló igazolást, melyet az előterjesztés 5. számú melléklete tartalmaz.

Összességében a 15 db Civil és egyházi szervezetek számára kiírt bérlőkijelölési jog pályázat eredményével kapcsolatban az előkészítő munkacsoport az alábbi javaslatot teszi:

1. **a Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia** pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kapjon az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1084 Budapest, Déri Miksa utca 11. II. emelet 22.
 - b. 1089 Budapest, Diószegi S. u. 9/b fszt. 8.
 - c. 1082 Budapest, Futó u. 13. I. emelet 11.
2. **a Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség** pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kapjon az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1086 Budapest, Lujza u. 8. I. emelet 15.
 - b. 1086 Budapest, Lujza u. 8. I. emelet 9.
3. **az Utcáról Lakásba! Egyesület** pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kapjon az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1086 Budapest, Magdolna u. 47. fszt. 10.

Vh
6

4. az Oltalom Karitatív Egyesület pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kapjon az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:

- a. 1081 Budapest, Kiss J. u. 5. III. emelet 32.
- b. 1086 Budapest, Lujza u. 8. fszt.7.
- c. 1086 Budapest, Magdolna u. 12. I. emelet 28.

Az előterjesztés 1-4 számú mellékletét képező szerződés tervezetek tartalmának összefoglalása:

- A lakásrendelet 11-12. §-a szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A pályázó kizárólag a Pályázati Felhívás 1. pontjában foglalt szociális cél teljesítése érdekében jelölhet ki bérlőt. A pályázó vállalja, hogy a lakás(ok) vonatkozásában bérlőkijelölési jogát a hátrányos helyzetű emberek/a nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttek lakhatása, elhelyezése érdekében gyakorolja. A szerződés rögzíti, hogy a nyertes pályázó milyen közfeladat ellátással kapcsolatos tevékenységet végez.
- A bérlőkijelölési jog elnyerésének feltétele a bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásban rögzített felújítási munkálatok elvégzése, a pályázó ennek megtérítésére nem tarthat igényt. A felújítások költségein túl a bérlőkijelölési jog térítésmentes.
- A szerződés rögzíti a megállapodás tárgyát képező lakásokat (cím, m², komfortfokozat), a felújítási munkálatok pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét, a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek felsorolását, a munkavégzéssel összefüggésben a nyertes pályázót terhelő kártérítési felelősséget. A beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkálatokat a szerződés aláírásától számított 1 éven belül kell elvégezni.
- Amennyiben a lakás az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a felújítási munkálatok elvégzésének időtartama alatt a pályázónak a lakással kapcsolatos külön szolgáltatások díját kell megfizetnie. Ha a beruházási megállapodásban foglalt lakás társasházban található, abban az esetben Pályázónak közös költséget és a külön szolgáltatások díjait kell megfizetnie.
- A szerződés időbeli hatálya a lakások felújításának befejezését követő legfeljebb 10 évre szól.
- A pályázó a bérlőkijelölési jogával a megállapodás hatálya alatt több alkalommal élhet úgy, hogy a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az Önkormányzatot, a kijelölt személlyel a lakásrendelet szerinti határozott időre, de legfeljebb a pályázó bérlőkijelölési joga fennállásáig köthető lakásbérleti szerződés.
- A lakás a bérlő(k) részére nem idegeníthető el, továbbá a bérlő(k) a bérleti jogviszony megszűnése esetén az Önkormányzattól pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.
- A nyertes pályázó általi bérlőkijelöléskor figyelembe kell venni, hogy a lakásba együtt költözők száma nem haladhatja meg a lakás szoba alapterülete alapján számított 6 nm/fő értéket. A lakásba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője.
- A nyertes pályázó által kijelölt személyekkel az önkormányzat maximum 10 éves határozott időre szóló bérleti szerződést köt, amely meghosszabbítható. A lakbérszámítás módját, a lakbér-, az óvadék mértékét az önkormányzat lakásrendelet szabályozza.

- A pályázó gondoskodik arról, hogy a bérlőkijelölés során a kijelölt személy a vonatkozó jogszabályi és a megállapodásban rögzített (nyertes pályázatban vállalt) feltételeknek megfeleljen.

II. A betervezés indoka

A lakásrendelet 11. § (2) bekezdése alapján a bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a képviselő-testület dönt.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja 9 db, jelenleg üresen álló, felújítandó ingatlan felújítása és józsefvárosi vagy korábban Józsefvárosban élő, lakással nem rendelkező, hátrányos helyzetű emberek lakáshoz juttatása. A felújítás valamennyi költsége a nyertes pályázó szervezeteket terheli, ellenszolgáltatásként az Önkormányzat 10 évre szóló bérlőkijelölési jogot biztosít.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés pénzügyi következménye, hogy az önkormányzat tulajdonában álló, 9 db rendkívül rossz műszaki állapotú önkormányzati lakás a pályázók által felújításra kerül. A kötelezően elvégzendő beruházási elemek összértéke: 27.406.600 Ft. Az ajánlott beruházási elemek összértéke: 32.937.450 Ft.

IV. Jogszabályi környezet

A lakásrendelet szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet 11. § (1) bekezdése alapján Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az Mőtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel. A lakásrendelet 11. § (2) bekezdése alapján bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a képviselő-testület dönt.

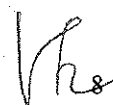
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KT SZMSZ) 7. melléklet 2.2.2. pontja alapján a Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság feladat- és hatásköre különösen: véleményezi a társadalmi (civil) szervezeteket érintő döntéseket.

A KT SZMSZ 7. melléklet 3.1.4. pontja szerint a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság feladat- és hatásköre különösen: dönt a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörökben.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Melléklet:

1. számú melléklet: Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia szerződéstervezet
2. számú melléklet: Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség szerződéstervezet
3. számú melléklet: Utcáról Lakásba! Egyesület szerződéstervezet
4. számú melléklet: Oltalom Karitatív Egyesület szerződéstervezet
5. számú melléklet: Oltalom Karitatív Egyesület köztartozásmentes igazolása



Határozati javaslat
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2022. (.....) számú határozata

a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” pályázat
eredményének megállapításáról

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

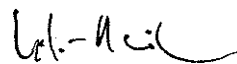
1. **a Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia által** a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” elnevezésű pályázatra benyújtott pályázata érvényes és eredményes, a pályázó részére bérlőkijelölési jogot biztosít az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1084 Budapest, Déri Miksa utca 11. II. emelet 22.
 - b. 1089 Budapest, Diószegi S. u. 9/b fszt. 8.
 - c. 1082 Budapest, Futó u. 13. I. emelet 11.
2. **a Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség a** „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” elnevezésű pályázatra benyújtott pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kap az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1086 Budapest, Lujza u. 8. I. emelet 15.
 - b. 1086 Budapest, Lujza u. 8. I. emelet 9.
3. **az Utcáról Lakásba! Egyesület a** „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” elnevezésű pályázatra benyújtott pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kap az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1086 Budapest, Magdolna u. 47. fszt. 10.
4. **az Oltalom Karitatív Egyesület a** „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” elnevezésű pályázatra benyújtott pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kap az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1081 Budapest, Kiss J. u. 5. III. emelet 32.
 - b. 1086 Budapest, Lujza u. 8. fszt. 7.
 - c. 1086 Budapest, Magdolna u. 12. I. emelet 28.
5. felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 1-4. számú mellékletét képező szerződések aláírására.

Felelős: polgármester

Határidők: 1-4. határozati pontok tekintetében: 2022. május 26., 5. határozati pont tekintetében 2022. június 10.

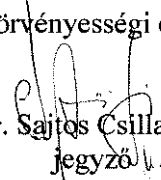
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2022. május 18.



Szili-Darók Ildikó
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtos Csilla
jegyző



BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ, BERUHÁZÁSI ÉS KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI 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) a továbbiakban: **Önkormányzat**,
másrészről,

a **Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia** (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 7.; adószám: 19818788-1-42; képviseli: Michels Antal), mint bérlő kijelölésre jogosult (továbbiakban: **Jogosult**),
a továbbiakban együtt: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) 11-12. §-a szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet alapján kiírt, a képviselő-testület 678/2021. (XII.16.) számú határozatával elfogadott „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” tárgyú pályázati felhívás keretében 15 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás tekintetében pályázhattak bérlőkijelölési jogra. A pályázat eredményéről a képviselő-testület/2022. (.....) számú határozatával döntött.
- 2) **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
 - a Budapest VIII. 34953 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 11. II. emelet 22. szám alatti komfortos 58,5 m² alapterületű felújítandó lakás;
 - a Budapest VIII. 35895/A/10 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII. kerület Diószegi S. u. 9/b fszt. 8. szám alatti komfortos, 62 m² alapterületű felújítandó lakás;
 - a Budapest VIII. 35574/A/13 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII. kerület, Futó u. 13. I. emelet 11, szám alatti komfortos, 33 m² alapterületű felújítandó lakás (a továbbiakban: lakások).
- 3) **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.), a lakásrendelet alapján, valamint az I.1) pont szerinti pályázati felhívásban foglaltak alapján bérlőkijelölési jogot alapító megállapodást (a továbbiakban: Szerződés) kötnek egymással.
- 4) **Felek** a Szerződést az I.2) pontban megjelölt lakásokra kötik meg.
- 5) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot ingyenesen biztosítja a **Jogosult** részére.
- 6) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a lakások rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmasak.

II. Közfeladat ellátására vonatkozó rendelkezések

- 1) A bérlőkijelölési joggal az Önkormányzat a Józsefváros területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek, alapítványok, valamint egyházak, egyházi szervezetek szociális ellátó tevékenységét segíti hajléktalanságból kikerülőkkal, a nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttekkel vagy a lakhatás szempontjából más módod hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban.
- 2) A **Jogosult** által ellátott közfeladatok:
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 8. pontja szerinti szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások biztosítása, 13. § (1) bek. 9. pontja sze-

VK 10

rinti lakás- és helyiséggazdálkodás, 13. § (1) bek. 10. pontja szerinti a hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása.

- 3) Jogosult vállalja, hogy bérlőkijelölési jogát lakhatási szempontból hátrányos helyzetű emberek, nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttek lakhatása, hajléktalanság által veszélyeztetett, vagy abból kikerülő családok és személyek elhelyezése érdekében gyakorolja. Vállalja továbbá az általa kijelölt bérlők rendszeres szociális segítségét, szükség esetén a biztonságos önálló lakhatást elősegítő készségek elsajátítása, a környezetbe történő zökkenőmentes beilleszkedés támogatása érdekében.

III. A bérlőkijelölési jog tárgyra vonatkozó rendelkezések

- 1) Az önkormányzati lakásgazdálkodás megújításának egyik alapvető célja a társadalmi diverzitás fenntartása, minél többféle társadalmi csoportnak kíván az **Önkormányzat** lakásbérleti lehetőséget nyújtani. Ezen cél megvalósítása érdekében az **Önkormányzat** elkötelezett a szociális ellátókkal való kapcsolattartás, együttműködés fejlesztésében is. E körben **Felek** rögzítik, hogy **Jogosult** a lakások bérlőkijelölési jogát *felújítási kötelezettséggel és a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításával* vállalja.
- 2) A **Jogosult** jelen Szerződésben meghatározott módon járul hozzá az **Önkormányzat** kötelező feladatának - a Józsefvárosi lakásállomány felújításának és állagmegóvásának - ellátásához. **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásokban végzendő kötelező felújítási munkák értéke **bruttó 9.385.300 forint, azaz bruttó kilencmillió háromszáznyolcvanötezer háromszáz forint**, amelyet **Jogosult** saját kivitelezésben végez el.
- 3) A lakást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a jelen Szerződés megkötésétől számított 15 napon belül adja át a jogosult birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. Jelen Szerződés mellékletében felsorolt kötelező felújítási munkákat **a lakások birtokba adásának napjától számított 1 éven belül** kell elvégezni.
- 4) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakások rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása az **Önkormányzat** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a lakás birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk. Nem tartozik ide a lakások vizesedése, az elektromos vezetékek, gázvezetékek, víz- és csatornavezetékek, valamint a kémény állapota.
- 5) A kötelezően elvégzendő munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a munkák elvégzését a mellékletben foglaltak alapján ellenőrzi, és arról **Jogosult** jelenlétében és aláírásával jegyzőkönyvet vesz fel.
- 6) Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a Szerződésben rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha arról a **Felek** előzetesen megállapodtak.
- 7) **Felek** rögzítik, hogy a **Jogosult** a munkálatokat műszakilag kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban az **Önkormányzat**nak, valamint harmadik személynek okozott károkért a **Jogosult** tartozik felelősséggel.
- 8) **Jogosult** köteles megtenni mindent annak érdekében, hogy a felújítás a jelen Szerződés mellékletét képező munkanemek szerint részletezett költségbecslésben foglaltak szerint jó minőségben, határidőben megvalósuljon. A munkálatok megvalósítása során jelen Szerződésben foglaltaktól **Jogosult** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli engedélyével térhet el. **Jogosult** köteles biztosítani, hogy az **Önkormányzat** képviselője a munkálatok megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.
- 9) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a munkálatok kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségének maga köteles eleget tenni, ezért az **Önkormányzattal** szemben a kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, amely tény a **Jogosult** a kivitelezési-vállalkozási szerződésben köteles kikötni.
- 10) **Jogosult** a munkálatok kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségek megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti az **Önkormányzattól**.

- 11) A **Jogosult** minden mást megelőzően köteles az elektromos hálózatot, kéményt – amennyiben releváns – felülvizsgáltatni, szabványosítani és ezzel kapcsolatosan az ELMŰ-nél, FŐKÉTÜSZ-nél eljárni.
- 12) **Jogosult** köteles továbbá a fűtés megkezdése előtt a fűtési rendszert, a fogyasztói gázvezeték felülvizsgáltatni, és a hatóság által előírt szabványosítást, és járulékos munkákat elvégeztetni. A homlokzati nyílászárók (ajtó, ablak) cseréje esetén, településképi eljárás lefolytatása kötelező.
- 13) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a kötelezően felsorolt elvégzendő munkákat nem végzi el, az ebből eredő károkért, balesetekért bérbeadó Önkormányzat felelősséget nem vállal. **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a **Jogosult** a felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat nem végzi el, az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot visszavonhatja.
- 14) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy az Ltv. alapján a lakások rendeltetésszerű használatra akkor alkalmasak, ha az épület központi berendezéseinek a lakásokban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. Mindezeket túl a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a **Jogosult** kötelessége a lakások karbantartása, így a burkolatok, nyílászárók, berendezések műszaki állapotának helyreállítása, megóvása.
- 15) A I.2) pontban írt lakásokban elvégzett felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkák befejezését követően – amennyiben azt jogszabály előírja – a használatbavételi engedélyezést, illetve a használatbavétel tudomásulvételét a **Jogosult** köteles kezdeményezni, amely eljáráshoz az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja. A **Jogosult** a jogerős használatbavételi engedély/tudomásulvételt köteles az **Önkormányzat** részére megküldeni.
- 16) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy a szabálytalan, vagy engedély, hozzájárulás nélkül végzett munkák miatt kiszabott pénzbírság, illetve károk megtérítéséért felelősséget nem vállal, azokat a **Jogosult** köteles viselni, amelynek elmulasztását felek úgy tekintik, hogy a lakást a **Jogosult** nem szerződészerűen használja.
- 17) az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Jogosult** a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a jelen Szerződésben nem meghatározott azon felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat, amelyhez építési engedély nem szükséges, elvégezze a lakásokban.
- 18) Amennyiben a **Jogosult** a kötelezően elvégzendő beruházást
 - 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, vagy
 - d.) a Szerződésben foglaltakat megszegi,
 Felek úgy tekintik, hogy a **Jogosult** a lakást nem szerződészerűen használja.
- 19) **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Jogosult** bérlőkijelölési joga megszűnik, a volt **Jogosult** vagy jogutódja nem tarthat igényt a munkálatok költségeinek megtérítésére.
- 20) Ha a bérlőkijelölési jog megszüntetésére azért kerül sor, mert a **Jogosult** a lakásokat megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a lakásbérlemények elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
- 21) Az **Önkormányzat** hozzájárul, egyben meghatalmazza a **Jogosultat**, hogy a munkálatokhoz és a közművek felújításához szükséges hozzájárulás/engedély kiadásának ügyében, az Építésügyi Hatóságnál, Városépítészeti Irodánál, valamint az összes közműszolgáltatónál teljes jogkörben eljárjon.
- 22) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy az ajtók, ablakok esetleges cseréjéhez, valamint a lakás külső falán végzett bármilyen átalakítási munkák elvégzéséhez a Városépítészeti Irodánál településképi bejelentési eljárást köteles kezdeményezni, a munkálatok elvégzése a Városépítészeti Iroda által kiadott határozatban rögzítettek szerint történhet.

IV. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a Szerződés I.1) pontja szerinti döntések értelmében a lakásban elvégzett felújítási munkák műszaki átadás-átvételéről szóló jegyzőkönyv kiállításának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.

- 2) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlelőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy a birtokbaadástól a lakás bérlelő részére történő átadásáig
- amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosultnak** a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - amennyiben a birtokbaadás a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhoz első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a birtokbaadásra, úgy a következő hónap első napjától köteles ezen díjak megfizetésére.
- 3) A **Jogosult** a bérlelőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 4) A **Jogosult** a bérlelő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az **Önkormányzatot**. A **Jogosult** kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel lakásbérleti szerződést köt, a kijelölés tartalmának megfelelően, a hatályos jogszabályok, és a jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
- 5) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a lakás megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlelőt, vagy azzal a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni, a lakásokkal kapcsolatos költségelví lakbért és a lakással kapcsolatban felmerült IV.2) pont szerinti költségeket köteles megfizetni.
- 6) Amennyiben a **Jogosult** által jelölt bérlelő nem fizeti a közműdíjakat és a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a **Jogosultat** terhel. A **Jogosult** a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül köteles elvégeztetni.

V. A bérlelőkijelölési jog alapján kijelölt bérlelővel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlelővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
- a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
 - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlelőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadáskor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlelő és a vele együtt lakó családtagjai az **Önkormányzattal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzübeli térítésre nem jogosultak;
 - az **Önkormányzat** az Ltv. és a lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint **jogosult** felmondani a lakásbérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról az **Önkormányzat** a **Jogosultat** tájékoztatja;
 - az **Önkormányzat** **jogosult** a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlelő a bérletfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - az **Önkormányzat** **jogosult** a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlelő szerződésszegése következtében az **Önkormányzatnak** a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlelő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlelő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlelő nem lakja életvitelszerűen a bérlelményt
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy az **Önkormányzat** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlelői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlelőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
- 3) A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a lakásrendelet szabályozza.

- 4) A lakásokba együtt költözők száma nem haladhatja meg a lakások szobaalapterülete alapján számított 6 m²/fő értéket. A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője.
- 5) A lakások a bérlő(k) részére el nem idegeníthetőek, továbbá a bérlő(k) a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

VI. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseihez a Felek kötve vannak.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv. és a lakásrendelet rendelkezései az irányadók.
- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, a jogvita eldöntése során a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
- 4) Jelen Szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2022.

Budapest, 2022.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőjében
Pikó András polgármester**

.....
**Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia
képviselőjében
Michels Antal**

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2022.

.....
dr. Sajtos Csilla
jegyző

Fedezet: Budapest, 2022.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hőrich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Handwritten signature and date: 14

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Budapest VIII. kerület Déri Miksa u. 11 II. emelet 22. 58.5 m² két szoba komfortos lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	menyiség	becsült költség (Ft)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	elektromos hálózat	elektromos hálózat szabványos átalakítása, szabályos beüzemelés javítás, 1db hőtárolós kályha beépítése 1db, meglévő új hőtárolós kályha átvizsgálása, 2db hőtárolós kályha beüzemelése, fürdőszobai szellőzés kialakítása ELMŰ ügyintézés	1klt.	860 000
2	összes	gázvezeték	fogyasztói gázvezeték és gáztűzhely átvizsgálása javítása hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézésrel szabványos, és biztonságos beüzemelés.	1klt.	300 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvízvezeték felújítása beüzemelése	1klt.	280 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása szabályos beüzemelése, vízóra szerelés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1klt.	350 000
5	összes	konyha fürdő	konyha fürdőszoba padló kenhető vízszigetelése	1klt.	250 000
Javasolt munkák					
6	összes	nyílászárók	ajtók ablak, pótlása, javítása	5 db	650 000
7	szobák	padló	melegpadló burkolat javítása	36 m ²	480 000
8	konyha, fürdőszoba,	padló	hidegpadló burkolat javítás	12,5 m ²	250 000
9	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hideg burkolat javítás	25m ²	450 000
10	összes	fal	összes helyiség: vakolat javítás, festés-mázolása	1klt.	1 200 000
11	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemeléssel; mosdó, wc,, bojler, fürdőkád vagy zuhanyzó, gáztűzhely, mosogató,	1klt.	650 000
			összesen nettó:		5 720 000

VH¹⁵

			Áfa 27%		1 544 400
			bruttó összesen:		7 264 400

Budapest VIII. kerület Diószegi Sámuel u. 9b. Földszint 8-9. 62 m2 két szoba komfortos lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	elektromos hálózat	elektromos hálózat felújítása, szabványossá tétele, ELMŰ ügyintézés, 1db hőtárolós kályha beépítése, vezérelt áramkőr és mérő kialakítása és 2db elektromos infrapanel kiépítése, fürdőszobai szellőzés kialakítása,	1 klt	1 250 000
2	összes	gázvezeték	fogyasztói gázvezeték és gázkészülék felújítása átalakítása, hatósági tömörségi próbával, beüzemelés Héra gázégő bontása tervezéssel FŐGÁZ ügyintézés.	1 klt	650 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezetékek felújítása	1 klt	250 000
4	összes	vízvezeték	vízvezetékek felújítása, vízóra hitelesítése, VÍZMŰ ügyintézés	1 klt	350 000
5	összes	kémény	cserépkályha bontás palóburkolat javítás kémények szabályos lezárása megszüntetése FŐKÉTŰSZ szakvéleménnyel.	2 db	180 000
6	fürdőszoba	szigetelés	aljzaton és oldalfalon használati víz elleni szigetelés készítése	16 m2	260 000
Javasolt munkák					
7	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása kopogtatással, meglazult részek eltávolítása javítása, régi festés eltávolítása, glettelés, festés-mázolás	1klt	900 000
8	összes	nyílászárók	nyílászárók felújítása, javítása, passzírtása, mázolása, vagy cseréje (Homlokzati nyílászáróról cseréje esetén, településképi bejelentési eljárás lefolytatása kötelező!!!) szoba ajtólap pótlása.	5db	650 000
9	szobák	burkolat	parketta burkolat javítása, csiszolása, lakkozása	45	480 000

10	konyha+kamra+fürdősz	burkolat	meglévő hidegburkolatok bontása, aljzatkiegyenlítés, padló és oldalfal csempe burkolat készítése	35 m2	450 000
11	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	mosogató, gáztűzhely, kád ill zuhanyzó, WC+tartály, csaptelepek cseréje, mosdó pótlása, szabályos beüzemléssel	1 klt	565 000
			összesen nettó:		5 985 000
			Áfa 27%		1 615 950
			bruttó összesen:		7 600 950

Budapest VIII. kerület Futó utca 13. I. 11. 33 m2 alapterületű 1 szoba komfortos lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	menyiség	becsült költség (Ft)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	fűtés	fogyasztói gázvezeték és gáztűzhely felújítása javítás üzembe helyezés, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézővel	1klt.	550 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás javítás, ELMŰ ügyintézés elektromos fűtés kialakítása 1db hűtőrolós kályha beépítése vezérelt áramkör és mérő kialakításával, 1db infra fűsugárzó szerelése.	1klt.	1 100 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1klt.	250 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1klt.	350 000
5	fürdőszoba konyha	szigetelés	aljzat vízszigetelése	15m2	160 000
Javasolt munkák					
6	összes	nyílászárók	bejárati ajtó csere, beltéri ajtók pótlása ablakok felújítása küszöbök és párkányok javítása, passzítás, lakatos szerelvények javítása, üvegek pótlása mázolás Figyelem : a kültéri nyílászárók cseréje miatt a településképi eljárás lefolytatása kötelező!	4 db	600 000
7	szoba	padló	melegpadló burkolat csere	18,5 m2	180 000
8	konyha, fürdőszoba,	padló	hidegpadló burkolat csere	14,5m2	280 000

Vh¹⁷

9	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hideg burkolat csere	20 m2	350 000
10	összes	fal	vakolat javítás	50 m2	320 000
11	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1klt.	520 000
12	összes	berendezési tárgyak és sze- relvényei	berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemeléssel; mosdó, wc, bojler, fürdőkád vagy zu- hanyzó, gáztűzhely, mosogató,	6db	510 000
13	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, be- üzemelése	1klt.	150 000
			összesen nettó:		5 320 000
			Áfa 27%		1 436 400
			bruttó összesen:		6 756 400

**BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ, BERUHÁZÁSI
ÉS KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI 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) a továbbiakban: **Önkormányzat**,
másrészről,

a **Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség** (székhelye: 1089 Budapest, Kőrös utca 13.; adószám: 19818094-1-42; képviseli: Kovács Dávid Emil), mint jogosult (továbbiakban: **Jogosult**),
a továbbiakban együtt: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) 11-12. §-a szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet alapján kiírt, a képviselő-testület 678/2021. (XII.16.) számú határozatával elfogadott „*Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga*” tárgyú pályázati felhívás keretében 15 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás tekintetében pályázhattak bérlőkijelölési jogra. A pályázat eredményéről a képviselő-testület/2022. (.....) számú határozatával döntött.
- 2) **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
 - a **Budapest VIII. a 35368 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza utca 8. I. emelet 15. szám alatti komfortos 35 m² alapterületű felújítandó lakás;**
 - a **Budapest VIII. a 35368 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza utca 8. I. emelet 9. szám alatti komfortos 40 m² alapterületű felújítandó lakás** (a továbbiakban: lakások).
- 3) **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.), a lakásrendelet alapján, valamint az I.1) pont szerinti pályázati felhívásban foglaltak alapján bérlőkijelölési jogot alapító megállapodást (a továbbiakban: Szerződés) kötnek egymással.
- 4) **Felek** a Szerződést az I.2) pontban megjelölt lakásokra kötik meg.
- 5) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot ingyenesen biztosítja a **Jogosult** részére.
- 6) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a lakások rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmasak.

II. Közfeladat ellátására vonatkozó rendelkezések

- 1) A bérlőkijelölési joggal az Önkormányzat a Józsefváros területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek, alapítványok, valamint egyházak, egyházi szervezetek szociális ellátó tevékenységét segíti hajléktalanságból kikerülőkkal, a nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttekkel vagy a lakhatás szempontjából más módod hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban.
- 2) A **Jogosult** által ellátott közfeladatok:
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 8. pontja szerinti szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások biztosítása, 13. § (1) bek. 9. pontja szerinti lakás- és helyiséggazdálkodás, 13. § (1) bek. 10. pontja szerinti a hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása.
- 3) **Jogosult** vállalja, hogy bérlőkijelölési jogát lakhatási szempontból hátrányos helyzetű emberek, nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttek lakhatása, hajléktalanság által veszélyeztetett, vagy abból

Vh¹⁹

kikerülő családok és személyek elhelyezése érdekében gyakorolja. Vállalja továbbá az általa kijelölt bérlők rendszeres szociális segítségét, szükség esetén a biztonságos önálló lakhatást elősegítő készségek elsajátítása, a környezetbe történő zökkenőmentes beilleszkedés támogatása érdekében.

III. A bérlőkijelölési jog tárgyára vonatkozó rendelkezések

- 1) Az önkormányzati lakásgazdálkodás megújításának egyik alapvető célja a társadalmi diverzitás fenntartása, minél többféle társadalmi csoportnak kíván az **Önkormányzat** lakásbérleti lehetőséget nyújtani. Ezen cél megvalósítása érdekében az **Önkormányzat** elkötelezett a szociális ellátókkal való kapcsolattartás, együttműködés fejlesztésében is. E körben **Felek** rögzítik, hogy **Jogosult** a lakások bérlőkijelölési jogát **felújítási kötelezettséggel és a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításával** vállalja.
- 2) A **Jogosult** jelen Szerződésben meghatározott módon járul hozzá az **Önkormányzat** kötelező feladatának - a Józsefvárosi lakásállomány felújításának és állagmegóvásának - ellátásához. **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásokban végzendő kötelező felújítási munkák értéke **bruttó 5.638.800 forint, azaz bruttó ötmillió hatszázharmincezer nyolcszáz forint**, amelyet **Jogosult** saját kivitelezésben végez el.
- 3) A lakást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a jelen Szerződés megkötésétől számított 15 napon belül adja át a jogosult birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. Jelen Szerződés mellékletében felsorolt kötelező felújítási munkákat a **lakások birtokba adásának napjától számított 1 éven belül** kell elvégezni.
- 4) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakások rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása az **Önkormányzat** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a lakás birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk. Nem tartozik ide a lakások vízesedése, az elektromos vezetékek, gázvezetékek, víz- és csatornavezetékek, valamint a kémény állapota.
- 5) A kötelezően elvégzendő munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a munkák elvégzését a mellékletben foglaltak alapján ellenőrzi, és arról **Jogosult** jelenlétében és aláírásával jegyzőkönyvet vesz fel.
- 6) Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a Szerződésben rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha arról a **Felek** előzetesen megállapodtak.
- 7) **Felek** rögzítik, hogy a **Jogosult** a munkálatokat műszakilag kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban az **Önkormányzat**nak, valamint harmadik személynek okozott károkért a **Jogosult** tartozik felelősséggel.
- 8) **Jogosult** köteles megtenni mindent annak érdekében, hogy a felújítás a jelen Szerződés mellékletét képező munkanemek szerint részletezett költségbecslésben foglaltak szerint jó minőségben, határidőben megvalósuljon. A munkálatok megvalósítása során jelen Szerződésben foglaltaktól **Jogosult** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli engedélyével térhet el. **Jogosult** köteles biztosítani, hogy az **Önkormányzat** képviselője a munkálatok megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.
- 9) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a munkálatok kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségének maga köteles eleget tenni, ezért az **Önkormányzattal** szemben a kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, amely tényt a **Jogosult** a kivitelezési-vállalkozási szerződésben köteles kikötni.
- 10) **Jogosult** a munkálatok kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségek megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti az **Önkormányzattól**.
- 11) A **Jogosult** minden mást megelőzően köteles az elektromos hálózatot, kéményt – amennyiben releváns – felülvizsgáltatni, szabványosítani és ezzel kapcsolatosan az ELMŰ-nél, FŐKÉTÚSZ-nél eljárni.

- 12) **Jogosult** köteles továbbá a fűtés megkezdése előtt a fűtési rendszert, a fogyasztói gázvezetékét felülvizsgáltatni, és a hatóság által előírt szabványosítást, és járulékos munkákat elvégeztetni. A homlokzati nyílászárók (ajtó, ablak) cseréje esetén, településképi eljárás lefolytatása kötelező.
- 13) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a kötelezően felsorolt elvégzendő munkákat nem végzi el, az ebből eredő károkért, balesetekért bérbeadó Önkormányzat felelősséget nem vállal. **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a **Jogosult** a felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat nem végzi el, az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot visszavonhatja.
- 14) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy az Ltv. alapján a lakások rendeltetésszerű használatra akkor alkalmasak, ha az épület központi berendezéseinek a lakásokban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. Mindezeket túl a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a **Jogosult** kötelessége a lakások karbantartása, így a burkolatok, nyílászárók, berendezések műszaki állapotának helyreállítása, megóvása.
- 15) A I.2) pontban írt lakásokban elvégzett felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkák befejezését követően – amennyiben azt jogszabály előírja – a használatbavételi engedélyezést, illetve a használatbavétel tudomásulvételét a **Jogosult** köteles kezdeményezni, amely eljáráshoz az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja. A **Jogosult** a jogerős használatbavételi engedély/tudomásulvételt köteles az **Önkormányzat** részére megküldeni.
- 16) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy a szabálytalan, vagy engedély, hozzájárulás nélkül végzett munkák miatt kiszabott pénzbírság, illetve károk megtérítéséért felelősséget nem vállal, azokat a **Jogosult** köteles viselni, amelynek elmulasztását felek úgy tekintik, hogy a lakást a **Jogosult** nem szerződészerűen használja.
- 17) az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Jogosult** a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a jelen Szerződésben nem meghatározott azon felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat, amelyhez építési engedély nem szükséges, elvégezze a lakásokban.
- 18) Amennyiben a **Jogosult** a kötelezően elvégzendő beruházást
 - 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, vagy
 - d.) a Szerződésben foglaltakat megszegi,
 Felek úgy tekintik, hogy a **Jogosult** a lakást nem szerződészerűen használja.
- 19) **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Jogosult** bérlőkijelölési joga megszűnik, a volt **Jogosult** vagy jogutódja nem tarthat igényt a munkálatok költségeinek megtérítésére.
- 20) Ha a bérlőkijelölési jog megszüntetésére azért kerül sor, mert a **Jogosult** a lakásokat megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a lakásbérlemények elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
- 21) Az **Önkormányzat** hozzájárul, egyben meghatalmazza a **Jogosult**at, hogy a munkálatokhoz és a közművek felújításához szükséges hozzájárulás/engedély kiadásának ügyében, az Építésügyi Hatóságnál, Városépítészeti Irodánál, valamint az összes közműszolgáltatónál teljes jogkörben eljárjon.
- 22) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy az ajtók, ablakok esetleges cseréjéhez, valamint a lakás külső falán végzett bármilyen átalakítási munkák elvégzéséhez a Városépítészeti Irodánál településképi bejelentési eljárást köteles kezdeményezni, a munkálatok elvégzése a Városépítészeti Iroda által kiadott határozatban rögzítettek szerint történhet.

IV. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a Szerződés I.1) pontja szerinti döntések értelmében a lakásban elvégzett felújítási munkák műszaki átadás-átvételéről szóló jegyzőkönyv kiállításának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.
- 2) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy a birtokbaadástól a lakás bérlő részére történő átadásáig

Vh 21

- a. amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosultnak** a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - b. ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - c. amennyiben a birtokbaadás a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhoz első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a birtokbaadásra, úgy a következő hónap első napjától köteles ezen díjak megfizetésére.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
 - 4) A **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az **Önkormányzatot**. A **Jogosult** kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel lakásbérleti szerződést köt, a kijelölés tartalmának megfelelően, a hatályos jogszabályok, és a jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
 - 5) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a lakás megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni, a lakásokkal kapcsolatos költségelvvű lakbért és a lakással kapcsolatban felmerült IV.2) pont szerinti költségeket köteles megfizetni.
 - 6) Amennyiben a **Jogosult** által jelölt bérlő nem fizeti a közműdíjakat és a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a **Jogosultat** terhel. A **Jogosult** a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül köteles elvégeztetni.

V. A bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlővel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
 - a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
 - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai az **Önkormányzattal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzübeli térítésre nem jogosultak;
 - az **Önkormányzat** az Ltv. és a lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint **jogosult** felmondani a lakásbérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról az **Önkormányzat** a **Jogosultat** tájékoztatja;
 - az **Önkormányzat** **jogosult** a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérletre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - az **Önkormányzat** **jogosult** a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az **Önkormányzatnak** a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérleményt
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy az **Önkormányzat** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
- 3) A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a lakásrendelet szabályozza.
- 4) A lakásokba együtt költözők száma nem haladhatja meg a lakások szobaalapterülete alapján számított 6 m²/fő értéket. A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefo-

gadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője.

- 5) A lakások a bérlő(k) részére el nem idegeníthetőek, továbbá a bérlő(k) a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

VI. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseihez a Felek kötve vannak.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv. és a lakásrendelet rendelkezései az irányadók.
- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, a jogvita eldöntése során a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
- 4) Jelen Szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2022.

Budapest, 2022.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőjében
Pikó András polgármester**

.....
**Budapest Külső-Józsefvárosi Református
Egyházközség
képviselőjében
Kovács Dávid Emil**

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022.

.....
dr. Sajtos Csilla
jegyző

Fedezet: Budapest, 2022.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Budapest VIII. kerület Lujza u. 8. l. 15. 35 m ² egy szoba komfortos lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.					
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás javítás, ELMŰ ügyintézés villanybojler, 1db hőtárolós kályha vezérelt áramkör és mérő kialakítása 1db infrapanel beépítése (konyha és fürdőszoba)	1klt.	1 050 000
2	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1klt.	250 000
3	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1klt.	350 000
4	fürdőszoba konyha	szigetelés	aljzat kenhető vízszigetelése	9m ²	140 000
Javasolt munkák					
5	összes	nyílászárók	nyílászárók felújítása: beltéri ajtók pótlása bejárati ajtó és ablakok felújítása küszöbök és párkányok javítása, passzítás, lakatos szerelvények javítása, üvegek pótlása mázolás. Figyelem: a kültéri nyílászárók cseréje miatt a településképi eljárás lefolytatása kötelező!	4 db	400 000
6	szoba	padló	melegpadló burkolat csere	22 m ²	190 000
7	konyha, fürdőszoba	padló	hidegpadló burkolat csere	13 m ²	260 000
8	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hideg burkolat csere	20 m ²	300 000
9	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	30 m ²	150 000
11	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1klt.	680 000
12	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemeléssel; mosogató, mosdó, wc, bojler, zuhanyzó, villanytűzhely,	1klt.	450 000

Vh²⁴

13	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	1klt.	150 000
			összesen nettó:		4 370 000
			Áfa 27%		1 179 900
			bruttó összesen:		5 549 900

Budapest VIII. kerület Lujza u. 8. I. 9. 40 m2 egy szoba komfortos lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	fogyasztói gázvezetékek	fogyasztói gázvezetékek felújítása gáztűzhely felszerelés hatósági nyomáspróba Tervezés FŐGÁZ ügyintézés	1klt.	650 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás javítás, ELMŰ ügyintézés villanybojler, 1db hőtárolós kályha vezérelt áramkör és mérő kialakítása 1db infrapanel beépítése (konyha és fürdőszoba)	1klt.	1 250 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1klt.	250 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1klt.	350 000
5	fürdőszoba konyha	szigetelés	aljzat kenhető vízszigetelése	11m2	150 000
Javasolt munkák					
6	összes	nyílászárók	nyílászárók felújítása: beltéri ajtók pótlása, bejárati ajtó és ablakok javítása, küszöbök és párkányok javítása, passzítás, lakatos szerelvények pótlása, cseréje, üvegek pótlása mázolás. Figyelem: a kültéri nyílászárók cseréje esetén a településképi eljárás lefolytatása kötelező!	4 db	400 000
7	szoba	padló	melegpadló burkolat csere	29 m2	300 000
8	konyha, fürdőszoba	padló	hidegpadló burkolat csere	11 m2	200 000
9	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hideg burkolat csere	20 m2	300 000

10	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	30 m2	150 000
11	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1klt.	680 000
12	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemelés-sel; mosogató, mosdó, wc, bojler, zuhanyzó, villanytűzhely,	1klt.	450 000
13	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	1klt.	150 000
			összesen nettó:		5 280 000
			Áfa 27%		1 425 600
			bruttó összesen:		6 705 600

BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ, BERUHÁZÁSI ÉS KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI 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) a továbbiakban: **Önkormányzat**,
másrészről,

az **Utcáról Lakásba! Egyesület** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 112. I. emelet 4.; adószám: 18625880-1-42; képviseli: Bende Anna), mint jogosult (továbbiakban: **Jogosult**),

a továbbiakban együtt: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) 11-12. §-a szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet alapján kiírt, a képviselő-testület 678/2021. (XII.16.) számú határozatával elfogadott „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” tárgyú pályázati felhívás keretében 15 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás tekintetében pályázhattak bérlőkijelölési jogra. A pályázat eredményéről a képviselő-testület/2022. (.....) számú határozatával döntött.
- 2) **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
Budapest VIII. a 35421/A/10 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII. kerület, Magolna utca 47. fszt 10. szám alatti komfortos 34 m² alapterületű felújítandó lakás (a továbbiakban: lakás).
- 3) **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.), a lakásrendelet alapján, valamint az I.1) pont szerinti pályázati felhívásban foglaltak alapján bérlőkijelölési jogot alapító megállapodást (a továbbiakban: Szerződés) kötnek egymással.
- 4) **Felek** a Szerződést az I.2) pontban megjelölt lakásra kötik meg.
- 5) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot ingyenesen biztosítja a **Jogosult** részére.
- 6) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmasak.

II. Közfeladat ellátására vonatkozó rendelkezések

- 1) A bérlőkijelölési joggal az Önkormányzat a Józsefváros területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek, alapítványok, valamint egyházak, egyházi szervezetek szociális ellátó tevékenységét segíti hajléktalanságból kikerülőkkal, a nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttekkel vagy a lakhatás szempontjából más módod hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban.
- 2) A Jogosult által ellátott közfeladatok:
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 8. pontja szerinti szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások biztosítása, 13. § (1) bek. 9. pontja szerinti lakás- és helyiséggazdálkodás, 13. § (1) bek. 10. pontja szerinti a hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása.
- 3) Jogosult vállalja, hogy bérlőkijelölési jogát lakhatási szempontból hátrányos helyzetű emberek, nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttek lakhatása, hajléktalanság által veszélyeztetett, vagy abból kikerülő családok és személyek elhelyezése érdekében gyakorolja. Vállalja továbbá az általa kijelölt

bérlők rendszeres szociális segítését, szükség esetén a biztonságos önálló lakhatást elősegítő készségek elsajátítása, a környezetbe történő zökkenőmentes beilleszkedés támogatása érdekében.

III. A bérlőkijelölési jog tárgyára vonatkozó rendelkezések

- 1) Az önkormányzati lakásgazdálkodás megújításának egyik alapvető célja a társadalmi diverzitás fenntartása, minél többféle társadalmi csoportnak kíván az **Önkormányzat** lakásbérleti lehetőséget nyújtani. Ezen cél megvalósítása érdekében az **Önkormányzat** elkötelezett a szociális ellátókkal való kapcsolattartás, együttműködés fejlesztésében is. E körben **Felek** rögzítik, hogy **Jogosult** a lakás bérlőkijelölési jogát *felújítási kötelezettséggel és a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításával* vállalja.
- 2) A **Jogosult** jelen Szerződésben meghatározott módon járul hozzá az **Önkormányzat** kötelező feladatának - a Józsefvárosi lakásállomány felújításának és állagmegóvásának - ellátásához. **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásban végzendő kötelező felújítási munkák értéke **bruttó 3.238.500 forint**, azaz **bruttó hárommillió kétszázharmincezer ötszáz forint**, amelyet **Jogosult** saját kivitelezésben végez el.
- 3) A lakást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a jelen Szerződés megkötésétől számított 15 napon belül adja át a jogosult birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. Jelen Szerződés mellékletében felsorolt kötelező felújítási munkákat a lakás birtokba adásának napjától számított 1 éven belül kell elvégezni.
- 4) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakás rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása az **Önkormányzat** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a lakás birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk. Nem tartozik ide a lakás vizesedése, az elektromos vezetékek, gázvezetékek, víz- és csatornavezetékek, valamint a kémény állapota.
- 5) A kötelezően elvégzendő munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a munkák elvégzését a mellékletben foglaltak alapján ellenőrzi, és arról **Jogosult** jelenlétében és aláírásával jegyzőkönyvet vesz fel.
- 6) Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a Szerződésben rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha arról a **Felek** előzetesen megállapodtak.
- 7) **Felek** rögzítik, hogy a **Jogosult** a munkálatokat műszakilag kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban az **Önkormányzat**nak, valamint harmadik személynek okozott károkért a **Jogosult** tartozik felelősséggel.
- 8) **Jogosult** köteles megtenni mindent annak érdekében, hogy a felújítás a jelen Szerződés mellékletét képező munkanemek szerint részletezett költségbecslésben foglaltak szerint jó minőségben, határidőben megvalósuljon. A munkálatok megvalósítása során jelen Szerződésben foglaltaktól **Jogosult** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli engedélyével térhet el. **Jogosult** köteles biztosítani, hogy az **Önkormányzat** képviselője a munkálatok megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.
- 9) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a munkálatok kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségének maga köteles eleget tenni, ezért az **Önkormányzattal** szemben a kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, amely tény a **Jogosult** a kivitelezési-vállalkozási szerződésben köteles kikötni.
- 10) **Jogosult** a munkálatok kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségek megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti az **Önkormányzattól**.
- 11) A **Jogosult** minden mást megelőzően köteles az elektromos hálózatot, kéményt – amennyiben releváns – felülvizsgáltatni, szabványosítani és ezzel kapcsolatosan az ELMŰ-nél, FŐKÉTŰSZ-nél eljárni.
- 12) **Jogosult** köteles továbbá a fűtés megkezdése előtt a fűtési rendszert, a fogyasztói gázvezetéket felülvizsgáltatni, és a hatóság által előírt szabványosítást, és járulékos munkákat elvégeztetni. A homlokzati nyílászárók (ajtó, ablak) cseréje esetén, településképi eljárás lefolytatása kötelező.

- 13) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a kötelezően felsorolt elvégzendő munkákat nem végzi el, az ebből eredő károkért, balesetekért bérbeadó Önkormányzat felelősséget nem vállal. **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a **Jogosult** a felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat nem végzi el, az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot visszavonhatja.
- 14) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy az Ltv. alapján a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmasak, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. Mindezeket túl a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a **Jogosult** kötelessége a lakás karbantartása, így a burkolatok, nyílászárók, berendezések műszaki állapotának helyreállítása, megóvása.
- 15) A I.2) pontban írt lakásban elvégzett felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkák befejezését követően – amennyiben azt jogszabály előírja – a használatbavételi engedélyezést, illetve a használatbavétel tudomásulvételét a **Jogosult** köteles kezdeményezni, amely eljáráshoz az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja. A **Jogosult** a jogerős használatbavételi engedély/tudomásulvételt köteles az **Önkormányzat** részére megküldeni.
- 16) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy a szabálytalan, vagy engedély, hozzájárulás nélkül végzett munkák miatt kiszabott pénzbírság, illetve károk megtérítéséért felelősséget nem vállal, azokat a **Jogosult** köteles viselni, amelynek elmulasztását felek úgy tekintik, hogy a lakást a **Jogosult** nem szerződésszerűen használja.
- 17) az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Jogosult** a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a jelen Szerződésben nem meghatározott azon felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat, amelyhez építési engedély nem szükséges, elvégezze a lakásban.
- 18) Amennyiben a **Jogosult** a kötelezően elvégzendő beruházást
 - 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, vagy
 - d.) a Szerződésben foglaltakat megszegi,
 Felek úgy tekintik, hogy a **Jogosult** a lakást nem szerződésszerűen használja.
- 19) **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Jogosult** bérlőkijelölési joga megszűnik, a volt **Jogosult** vagy jogutódja nem tarthat igényt a munkálatok költségeinek megtérítésére.
- 20) Ha a bérlőkijelölési jog megszüntetésére azért kerül sor, mert a **Jogosult** a lakást megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a lakásbérlemények elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
- 21) Az **Önkormányzat** hozzájárul, egyben meghatalmazza a **Jogosult**at, hogy a munkálatokhoz és a közművek felújításához szükséges hozzájárulás/engedély kiadásának ügyében, az Építésügyi Hatóságnál, Városepítészeti Irodánál, valamint az összes közműszolgáltatónál teljes jogkörben eljárjon.
- 22) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy az ajtók, ablakok esetleges cseréjéhez, valamint a lakás külső falán végzett bármilyen átalakítási munkák elvégzéséhez a Városepítészeti Irodánál településképi bejelentési eljárást köteles kezdeményezni, a munkálatok elvégzése a Városepítészeti Iroda által kiadott határozatban rögzítettek szerint történhet.

IV. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a Szerződés I.1) pontja szerinti döntések értelmében a lakásban elvégzett felújítási munkák műszaki átadás-átvételéről szóló jegyzőkönyv kiállításának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.
- 2) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy a birtokbaadástól a lakás bérlő részére történő átadásáig
 - a. amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosult**nak a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;

- b. ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - c. amennyiben a birtokbaadás a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a Jogosult a tárgyhó első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a birtokbaadásra, úgy a következő hónap első napjától köteles ezen díjak megfizetésére.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
 - 4) A **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az **Önkormányzatot**. A Jogosult kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel lakásbérleti szerződést köt, a kijelölés tartalmának megfelelően, a hatályos jogszabályok, és a jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
 - 5) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a lakás megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni, a lakással kapcsolatos költségelvvől lakbért és a lakással kapcsolatban felmerült IV.2) pont szerinti költségeket köteles megfizetni.
 - 6) Amennyiben a **Jogosult** által jelölt bérlő nem fizeti a közműdíjakat és a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a Jogosultat terhel. A Jogosult a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül köteles elvégeztetni.

V. A bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlővel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
 - a lakás elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
 - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai az **Önkormányzattal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzübeli térítésre nem jogosultak;
 - az **Önkormányzat** az Ltv. és a lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint jogosult felmondani a lakásbérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról az **Önkormányzat** a **Jogosultat** tájékoztatja;
 - az **Önkormányzat** jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérletre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - az **Önkormányzat** jogosult a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az Önkormányzatnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérlelmenyt
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy az **Önkormányzat** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
- 3) A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a lakásrendelet szabályozza.
- 4) A lakásba együtt költözők száma nem haladhatja meg a lakás szobaalapterülete alapján számított 6 m²/fő értéket. A lakásba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője.

- 5) A lakás a bérlő(k) részére el nem idegeníthetőek, továbbá a bérlő(k) a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

VI. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseivel a Felek kötve vannak.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv. és a lakásrendelet rendelkezései az irányadók.
- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, a jogvita eldöntése során a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
- 4) Jelen Szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2022.

Budapest, 2022.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
Pikó András polgármester**

.....
**Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia
képviselésében
Michels Antal**

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
Pikó András polgármester**

.....
**Utcáról Lakásba! Egyesület
képviselésében
Bende Anna**

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022.

.....
dr. Sajtos Csilla
jegyző

Fedezet: Budapest, 2022.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Budapest VIII. kerület Magdolna u 47. fsz. 10. 34 m2 egy+fél szoba félkomfortos lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.					
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft.)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	fogyasztói gázvezeték	fogyasztói gázvezeték felújítása 1db gáztűzhely 2db parapet gázkonvektor felszerelés hatósági nyomáspróba Tervezés FŐGÁZ ügyintézés	1klt.	850 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás ELMŰ ügyintézés villanybojler,	1klt.	950 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1klt.	250 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1klt.	350 000
5	fürdőszoba konyha	szigetelés	aljzat kenhető vízszigetelése	11m2	150 000
Javasolt munkák					
6	összes	nyílászárók	nyílászárók felújítása: beltéri ajtók pótlása, bejárati ajtó és ablakok javítása, küszöbök és párkányok javítása, passzítás, lakatos szerelvények pótlása, cseréje, üvegek pótlása mázolás. Figyelem: a kültéri nyílászárók cseréje esetén a településképi eljárás lefolytatása kötelező!	4 db	400 000
7	szoba	padló	melegpadló burkolat csere	22 m2	300 000
8	konyha, fürdőszoba	padló	hidegpadló burkolat csere	12 m2	280 000
9	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hideg burkolat csere	20 m2	300 000
10	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	30 m2	150 000
11	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1klt.	680 000

Vh32

12	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemeléssel; mosogató, mosdó, wc, bojler, zuhanyzó, villanytűzhely,	1klt.	450 000
13	összes	fürdőszoba	gipszkarton válaszfal építése 1db beltéri ajtóval	1klt.	250 000
14	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	1klt.	160 000
			összesen nettó:		5 520 000
			Áfa 27%		1 490 400
			bruttó összesen:		7 010 400

BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ, BERUHÁZÁSI ÉS KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI 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) a továbbiakban: **Önkormányzat**,
másrészről,

az **Oltalom Karitatív Egyesület** (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 9.; adószám: 19010409-1-42; képviseli: Dr. Iványi Gábor), mint jogosult (továbbiakban: **Jogosult**),

a továbbiakban együtt: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) 11-12. §-a szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet alapján kiírt, a képviselő-testület 678/2021. (XII.16.) számú határozatával elfogadott „*Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga*” tárgyú pályázati felhívás keretében 15 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás tekintetében pályázhattak bérlőkijelölési jogra. A pályázat eredményéről a képviselő-testület/2022. (.....) számú határozatával döntött.
- 2) **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
 - Budapest VIII. 34647/A/42 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII., Kiss J. utca 5. III. emelet 32. szám alatti komfort nélküli 30 m² alapterületű felújítandó lakás;
 - Budapest VIII. 35292 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII., Budapest, Magdolna u. 12. I. emelet 28. szám alatti komfort nélküli 29 m² alapterületű felújítandó lakás,
 - Budapest VIII. 35368 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII., Budapest Lujza utca 8. fszt 7. szám alatti komfortos 34,81 m² alapterületű felújítandó lakás (a továbbiakban: lakások).
- 3) **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.), a lakásrendelet alapján, valamint az I.1) pont szerinti pályázati felhívásban foglaltak alapján bérlőkijelölési jogot alapító megállapodást (a továbbiakban: Szerződés) kötnek egymással.
- 4) **Felek** a Szerződést az I.2) pontban megjelölt lakásokra kötik meg.
- 5) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot ingyenesen biztosítja a **Jogosult** részére.
- 6) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a lakások rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmasak.

II. Közfeladat ellátására vonatkozó rendelkezések

- 1) A bérlőkijelölési joggal az Önkormányzat a Józsefváros területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek, alapítványok, valamint egyházak, egyházi szervezetek szociális ellátó tevékenységét segíti hajléktalanságból kikerülőkkal, a nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttekkel vagy a lakhatás szempontjából más módod hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban.
- 2) A **Jogosult** által ellátott közfeladatok:
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 8. pontja szerinti szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások biztosítása, 13. § (1) bek. 9. pontja sze-

rinti lakás- és helyiséggazdálkodás, 13. § (1) bek. 10. pontja szerinti a hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása.

- 3) Jogosult vállalja, hogy bérlőkijelölési jogát lakhatási szempontból hátrányos helyzetű emberek, nevelésbe vételből kikerült fiatal felnőttek lakhatása, hajléktalanság által veszélyeztetett, vagy abból kikerülő családok és személyek elhelyezése érdekében gyakorolja. Vállalja továbbá az általa kijelölt bérlők rendszeres szociális segítségét, szükség esetén a biztonságos önálló lakhatást elősegítő készségek elsajátítása, a környezetbe történő zökkenőmentes beilleszkedés támogatása érdekében.

III. A bérlőkijelölési jog tárgyára vonatkozó rendelkezések

- 1) Az önkormányzati lakásgazdálkodás megújításának egyik alapvető célja a társadalmi diverzitás fenntartása, minél többféle társadalmi csoportnak kíván az **Önkormányzat** lakásbérleti lehetőséget nyújtani. Ezen cél megvalósítása érdekében az **Önkormányzat** elkötelezett a szociális ellátókkal való kapcsolattartás, együttműködés fejlesztésében is. E körben **Felek** rögzítik, hogy **Jogosult** a lakások bérlőkijelölési jogát *felújítási kötelezettséggel és a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításával* vállalja.
- 2) A **Jogosult** jelen Szerződésben meghatározott módon járul hozzá az **Önkormányzat** kötelező feladatának - a Józsefvárosi lakásállomány felújításának és állagmegóvásának - ellátásához. **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásokban végzendő kötelező felújítási munkák értéke **bruttó 9.144.000 forint, azaz bruttó kilencmillió száznegyvennégyezer forint**, amelyet **Jogosult** saját kivitelezésben végez el.
- 3) A lakást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a jelen Szerződés megkötésétől számított 15 napon belül adja át a jogosult birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. Jelen Szerződés mellékletében felsorolt kötelező felújítási munkálatokat **a lakások birtokba adásának napjától számított 1 éven belül** kell elvégezni.
- 4) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakások rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása az **Önkormányzat** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a lakás birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk. Nem tartozik ide a lakások vízesedése, az elektromos vezetékek, gázvezetékek, víz- és csatornavezetékek, valamint a kémény állapota.
- 5) A kötelezően elvégzendő munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a munkák elvégzését a mellékletben foglaltak alapján ellenőrzi, és arról **Jogosult** jelenlétében és aláírásával jegyzőkönyvet vesz fel.
- 6) Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a Szerződésben rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha arról a **Felek** előzetesen megállapodtak.
- 7) **Felek** rögzítik, hogy a **Jogosult** a munkálatokat műszakilag kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban az **Önkormányzat**nak, valamint harmadik személynek okozott károkért a **Jogosult** tartozik felelősséggel.
- 8) **Jogosult** köteles megtenni mindent annak érdekében, hogy a felújítás a jelen Szerződés mellékletét képező munkanemek szerint részletezett költségbecslésben foglaltak szerint jó minőségben, határidőben megvalósuljon. A munkálatok megvalósítása során jelen Szerződésben foglaltaktól **Jogosult** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli engedélyével térhet el. **Jogosult** köteles biztosítani, hogy az **Önkormányzat** képviselője a munkálatok megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.
- 9) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a munkálatok kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségének maga köteles eleget tenni, ezért az **Önkormányzattal** szemben a kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, amely tény a **Jogosult** a kivitelezési-vállalkozási szerződésben köteles kikötni.
- 10) **Jogosult** a munkálatok kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségek megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti az **Önkormányzattól**.

- 11) A **Jogosult** minden mást megelőzően köteles az elektromos hálózatot, kéményt – amennyiben releváns – felülvizsgáltatni, szabványosítani és ezzel kapcsolatosan az ELMŰ-nél, FŐKÉTÜSZ-nél eljárni.
- 12) **Jogosult** köteles továbbá a fűtés megkezdése előtt a fűtési rendszert, a fogyasztói gázvezeték felülvizsgáltatni, és a hatóság által előírt szabványosítást, és járulékos munkákat elvégeztetni. A homlokzati nyílászárók (ajtó, ablak) cseréje esetén, településképi eljárás lefolytatása kötelező.
- 13) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a kötelezően felsorolt elvégzendő munkákat nem végzi el, az ebből eredő károkért, balesetekért bérbeadó Önkormányzat felelősséget nem vállal. **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a **Jogosult** a felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat nem végzi el, az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot visszavonhatja.
- 14) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy az Ltv. alapján a lakások rendeltetésszerű használatra akkor alkalmasak, ha az épület központi berendezéseinek a lakásokban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. Mindezeket túl a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a **Jogosult** kötelessége a lakások karbantartása, így a burkolatok, nyílászárók, berendezések műszaki állapotának helyreállítása, megóvása.
- 15) A I.2) pontban írt lakásokban elvégzett felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkák befejezését követően – amennyiben azt jogszabály előírja – a használatbavételi engedélyezést, illetve a használatbavétel tudomásulvételét a **Jogosult** köteles kezdeményezni, amely eljáráshoz az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja. A **Jogosult** a jogerős használatbavételi engedély/tudomásulvételt köteles az **Önkormányzat** részére megküldeni.
- 16) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy a szabálytalan, vagy engedély, hozzájárulás nélkül végzett munkák miatt kiszabott pénzbírság, illetve károk megtérítéséért felelősséget nem vállal, azokat a **Jogosult** köteles viselni, amelynek elmulasztását felek úgy tekintik, hogy a lakást a **Jogosult** nem szerződészerűen használja.
- 17) az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Jogosult** a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a jelen Szerződésben nem meghatározott azon felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat, amelyhez építési engedély nem szükséges, elvégezze a lakásokban.
- 18) Amennyiben a **Jogosult** a kötelezően elvégzendő beruházást
 - 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, vagy
 - d.) a Szerződésben foglaltakat megszegi,Felek úgy tekintik, hogy a **Jogosult** a lakást nem szerződészerűen használja.
- 19) **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Jogosult** bérlőkijelölési joga megszűnik, a volt **Jogosult** vagy jogutódja nem tarthat igényt a munkálatok költségeinek megtérítésére.
- 20) Ha a bérlőkijelölési jog megszüntetésére azért kerül sor, mert a **Jogosult** a lakásokat megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a lakásbérlemények elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
- 21) Az **Önkormányzat** hozzájárul, egyben meghatalmazza a **Jogosultat**, hogy a munkálatokhoz és a közművek felújításához szükséges hozzájárulás/engedély kiadásának ügyében, az Építésügyi Hatóságnál, Városépítészeti Irodánál, valamint az összes közműszolgáltatónál teljes jogkörben eljárjon.
- 22) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy az ajtók, ablakok esetleges cseréjéhez, valamint a lakás külső falán végzett bármilyen átalakítási munkák elvégzéséhez a Városépítészeti Irodánál településképi bejelentési eljárást köteles kezdeményezni, a munkálatok elvégzése a Városépítészeti Iroda által kiadott határozatban rögzítettek szerint történhet.

IV. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a Szerződés I.1) pontja szerinti döntések értelmében a lakásban elvégzett felújítási munkák műszaki átadás-átvételéről szóló jegyzőkönyv kiállításának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.

- 2) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy a birtokbaadástól a lakás bérlő részére történő átadásáig
 - a. amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosultnak** a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - b. ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - c. amennyiben a birtokbaadás a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhoz első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a birtokbaadásra, úgy a következő hónap első napjától köteles ezen díjak megfizetésére.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 4) A **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az **Önkormányzatot**. A **Jogosult** kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel lakásbérleti szerződést köt, a kijelölés tartalmának megfelelően, a hatályos jogszabályok, és a jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
- 5) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a lakás megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni, a lakásokkal kapcsolatos költségelví lakbért és a lakással kapcsolatban felmerült IV.2) pont szerinti költségeket köteles megfizetni.
- 6) Amennyiben a **Jogosult** által jelölt bérlő nem fizeti a közműdíjakat és a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a **Jogosultat** terhel. A **Jogosult** a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül köteles elvégeztetni.

V. A bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlővel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
 - a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
 - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai az **Önkormányzattal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzbeli térítésre nem jogosultak;
 - az **Önkormányzat** az Ltv. és a lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint jogosult felmondani a lakásbérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról az **Önkormányzat** a **Jogosultat** tájékoztatja;
 - az **Önkormányzat** jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - az **Önkormányzat** jogosult a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az **Önkormányzatnak** a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérleményt
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy az **Önkormányzat** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
- 3) A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a lakásrendelet szabályozza.

- 4) A lakásokba együtt költözők száma nem haladhatja meg a lakások szobaalapterülete alapján számított 6 m²/fő értéket. A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője.
- 5) A lakások a bérlő(k) részére el nem idegeníthetőek, továbbá a bérlő(k) a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

VI. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseihez a Felek kötve vannak.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv. és a lakásrendelet rendelkezései az irányadók.
- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, a jogvita eldöntése során a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
- 4) Jelen Szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2022.

Budapest, 2022.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
Pikó András polgármester**

.....
**Oltalom Karitatív Egyesület
képviselésében
Dr. Iványi Gábor**

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022.

.....
dr. Sajtos Csilla
jegyző

Fedezet: Budapest, 2022.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hőrich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Budapest VIII. kerület Kiss József utca 5. III. 32. 30 m2 egy szoba komfortnélküli lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.					
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	fűtés	fogyasztói gázvezeték és gázkészülék felújítása javítás üzembe helyezés, hatósági biztonság-technikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézés	1klt.	350 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás javítás, ELMŰ ügyintézés villanybojler, 1db hőtárolós kályha vezérelt áramkör és mérő kialakítása 1db infrapanel beépítése (konyha és fürdőszoba)	1klt.	1 050 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1klt.	250 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1klt.	350 000
5	fürdőszoba konyha	szigetelés	aljzat kenhető vízszigetelése	15m2	160 000
Javasolt munkák					
6	összes	nyílászárók	nyílászárók felújítása: beltéri ajtók pótlása bejárat- i ajtó és ablakok felújítása küszöbök és párkányok javítása, passzítás, lakatos szerelvények javítása, üvegek pótlása mázolás. Figyelem: a kültéri nyílászárók cseréje miatt a településképi eljárás lefolytatása kötelező!	4 db	400 000
7	szoba	padló	melegpadló burkolat csere	16,5 m2	180 000
8	konyha, fürdőszoba	padló	hidegpadló burkolat csere	10m2	240 000
9	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hideg burkolat csere	20 m2	300 000
10	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	50 m2	200 000
11	összes	fürdő	fürdőszoba kialakítása leválasztás a konyha végéből gipszkarton válaszfal szerelés 1db beltéri ajtó beépítésével. Szellőzés kiépítésével	1klt.	350 000
12	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1klt.	500 000
13	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemeléssel; mosogató, mosdó, wc, bojler, zuhanyzó, gáztűzhely,	1klt.	450 000
14	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	1klt.	150 000
			összesen nettó:		4 930 000
			Áfa 27%		1 331 100

Vh⁴⁰

			bruttó összesen:		6 261 100
--	--	--	-------------------------	--	------------------

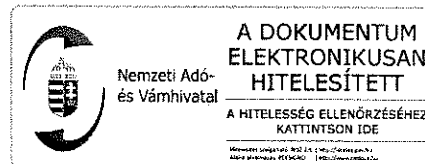
Budapest VIII. kerület Magdolna u. 12. I. 28. 29 m2 egy szoba komfort nélküli lakás felújítás költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	fűtés	fogyasztói gázvezeték és gázkészülékek felújítása javítás üzembe helyezés, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézés	1klt.	550 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás javítás, ELMŰ ügyintézés villanybojler, vezérelt áramkör és mérő kialakítása villanybojler részére	1klt.	900 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1klt.	250 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1klt.	350 000
5	fürdőszoba konyha	szigetelés	aljzat kenhető vízszigetelése	9m2	140 000
Javasolt munkák					
6	összes	nyílászárók	nyílászárók felújítása: beltéri ajtók pótlása bejárati ajtó és ablakok felújítása küszöbök és párkányok javítása, passzítás, lakatos szerelvények javítása, üvegek pótlása mázolás. Figyelem: a kültéri nyílászárók cseréje miatt a településképi eljárás lefolytatása kötelező!	4 db	300 000
7	szoba	padló	melegpadló burkolat csere	20	210 000
8	konyha, fürdőszoba	padló	hidegpadló burkolat csere	9 m2	270 000
9	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hideg burkolat csere	20 m2	300 000
10	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	30 m2	150 000
11	összes	fürdő	fürdőszoba kialakítása leválasztás a konyha végéből gipszkarton válaszfal szerelés 1db beltéri ajtó beépítésével. Szellőzés kiépítésével	1klt.	350 000
12	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1klt.	480 000
13	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemelés; mosogató, mosdó, wc, bojler, zuhanyzó, gáztűzhely,	1klt.	450 000

14	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzeme- lése	1klt.	150 000
			összesen nettó:		4 850 000
			Áfa 27%		1 309 500
			bruttó összesen:		6 159 500



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága



Iktatószám: 7157145975
Ügyintéző: Gyurián Tímea
Telefonszám: (1) 467-7125
Ügyszám: 8548057680

ADÓIGAZOLÁS

A rendelkezésemre álló dokumentumok - nyilvántartások, adószámlák, bevallások, bevallást pótló bevallások, önellenőrzések, átvezetési kérelmek, végleges határozatok - alapján igazolom, hogy

OLTALOM KARITATÍV EGYESÜLET

19010409-1-42

1086 BUDAPEST DANKÓ UTCA 9.

adóalanynak a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál ezen igazolás kiadásának napján **nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.**

Ezen igazolást az adóalany kérelmére adtam ki.

Ez az igazolás nem szolgál bizonyítási alappal a tartozás beszedésére irányuló eljárásokban.

Ezen igazolás tartalmazza a Nemzeti Adó- és Vámhivatal nyilvántartása szerint fennálló tartozás, ideiglenesen eredménytelen végrehajtással érintett tartozás, az adók módjára behajtandó köztartozás, a végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozás megfizetésére vonatkozó adatokat.

BUDAPEST, 2022. május 6.

Polcz Attila
dandártábornok
igazgató
(hatáskör gyakorlója)

Vargha Írisz
osztályvezető
(kiadmányozó)

Ellenőrzési azonosító: 8641011570051211271525937

Vh 43