

Előterjesztés

16

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Szili-Darók Ildikó alpolgármester, Hermann György önkormányzati képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. május 31.

.....sz. napirend

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

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA, VAGYONGAZDÁLKODÁSI IRODAVEZETŐ-HELYETTES

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. A. J. ad*

JOGI KONTROLL: *1. B. P.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. LEHOCZKY BALÁZS

ALJEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	-
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	-
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi	X

Határozati javaslat:

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság és a Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1. A „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” című 2023-ban meghirdetett józsefvárosi pályázati kiírás

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 28/2023. (II.23.) számú határozatában döntött arról, hogy „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” címmel pályázatot hirdet Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek, alapítványok, valamint egyházak, egyházi szervezetek részére. A pályázati felhívás keretében 10 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás került meghirdetésre, amelyek esetében a nyertes pályázó szervezetek bérlőkijelölési joghoz juthatnak. A bérlőkijelölési jogot szerző szervezetek vállalják, hogy felújítják az elnyert lakásokat és a beköltöző

ÉRKEZETT

2023 MÁJ 23.

1400
Q

1
Vh

bérlőket szociális munka keretében segítik. 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, hajléktalan emberek lakáshoz juttatását, valamint az esélyegyenlőségre való törekvést. A pályázat keretében nyertes szervezetek számára megnyílik a lehetőség, hogy a Fővárosi Önkormányzat „Üres lakások felújítása és bérbeadása hajléktalansággal küzdőknek” pályázatán elinduljanak és a lakásfelújítások elvégzéséhez fővárosi támogatást szerezzenek. A Pályázat keretösszege: 50 millió Ft, az elnyerhető támogatás összege 5 millió Ft/lakás vissza nem térítendő támogatás.

A szervezetek az alábbi lakások bérlőkijelölési jogára adhattak be pályázatot:

	Albetétszám	Kez.	Cím	Em.	Ajtó	Komfort	Műszaki állapot	Szobák	Alapterület (m ²)
1.	36096	ÖN	Illés u. 20	II.	23.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	27,53
2.	36035	ÖN	Korányi S. u. 20	Fsz.	2.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	30,79
3.	35959	ÖN	Kőrís u. 28	Fsz.	4.	komfortos	2 felújítandó	1	23
4.	35292	ÖN	Magdolna u. 12	II.	44.	komfort nélküli	3 közepes / elfogadható	1	34
5.	36203/0/B/11	TH	Bókay J. u. 56	Fsz.	13.	komfortos	2 felújítandó	1	23
6.	35978/0/A/23	TH	Diószegi S. u. 16	Fsz.	22.	komfortos	2 felújítandó	1	23
7.	35418/0/A/3	TH	Dobozi u. 23	Fsz.	6.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	25
8.	34978/0/A/8	TH	Fecske u. 37	Fsz.	10.	komfortos	2 felújítandó	1	22
9.	35422/0/A/7	TH	Lujza u. 18	Fsz.	7.	komfortos	2 felújítandó	1	22
10.	36116/0/A/7	TH	Práter u. 69	Fsz.	3.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	28

Megj: ÖN: önkormányzati bérház. TH: társasház.

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

Az Önkormányzat a nyertes pályázóval szerződést köt, melyről a szociális hatáskört gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A szerződés teljeskörűen szabályozza a közfeladat ellátás tartalmát, a bérlőkijelölésre jogosult szervezet, és az Önkormányzat jogait és kötelezettségeit, az alábbi fő pontok mentén:

- Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 11-12. §-a szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A pályázó kizárólag a fentebb ismertetett szociális cél teljesítése érdekében jelölhet ki bérlőt. A pályázó vállalja, hogy a lakás(ok) vonatkozásában bérlőkijelölési jogát a hátrányos helyzetű emberek lakhatása, elhelyezése érdekében gyakorolja.
- A megállapodás rögzíti, hogy a nyertes pályázó milyen közfeladat ellátással kapcsolatos tevékenységet végez.
- A bérlőkijelölési jog elnyerésének feltétele az együttműködési megállapodásban rögzített felújítási munkálatok elvégzése, a pályázó ennek megtérítésére nem tarthat igényt. A felújítások költségein túl a bérlőkijelölési jog térítésmentes.

- A megállapodás rögzíti a megállapodás tárgyát képező lakásokat (cím, alapterület, komfortfokozat), a felújítási munkálatok pontos meghatározását. A beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkálatokat a szerződés aláírásától számított 1 éven belül kell elvégezni, mely indokolt esetben 1 évvel meghosszabbítható. Amennyiben a felújítás nem történik meg, a pályázó a bérlőkijelölési jogát elveszti.
- Amennyiben a lakás az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a felújítási munkálatok elvégzésének időtartama alatt a pályázónak a lakással kapcsolatos különszolgáltatások 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 el nem idegeníthető, 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 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.
- 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 lakásrendelete szabályozza.
- A pályázó gondoskodik arról, hogy a bérlőkijelölés során a kijelölt személy a vonatkozó jogszabályi és a megállapodásban rögzített (nyertes pályázatban vállalt) feltételeknek megfelelően.
- A lakás megüresedés esetén amennyiben a pályázó bérlőkijelölési jogával 60 napon belül nem él, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti.

A pályázó 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 költségelvé lakbért köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

2. A „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” című felhívásra beérkezett pályázatok ismertetése, döntési javaslat

Két, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területén szolgáltatást nyújtó szervezet adott be pályázatot: a Menhely Alapítvány, valamint a Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség. A Menhely Alapítvány 2 db, a Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség 3 db ingatlan bérlőkijelölési jogára pályázott a felújítási kötelezettség és a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításának vállalása mellett.

A pályázati felhívás lehetővé tette az ingatlanok preferencia sorrendjének megjelölését. A Menhely Alapítvány pályázatában elsőként a Korányi Sándor utca 20. szám alatti önkormányzati épületben található földszinti ingatlan, másodikként a Lujza utca 18. szám alatti társasházi épületben elhelyezkedő földszinti ingatlan esetében vállalja a bérlőkijelölési jog megszerzéséhez szükséges kötelezettségek teljesítését.

A Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség pályázatában ez a sorrend a következők szerint alakult: 1. Kőrös utca 28. szám alatti önkormányzati épületben található földszinti ingatlan, 2. Diószegi Sándor utca 16. szám alatti társasházi épületben elhelyezkedő földszinti ingatlan, valamint 3. Lujza utca 18. szám alatti társasházi épületben fekvő ingatlan.

Az alábbi táblázat foglalja össze a megpályázott lakások körét, valamint a pályázók preferencia sorrendjét.

Kez.	Cím	Em.	Ajtó	Komfort	Műszaki állapot	Szobák	Alap-terület (m ²)	Preferencia-sorrend	
								M. A.	K.J. R.E.
2.	ÖN Korányi S. u. 20	Fsz.	2.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	30,79	1.	
3.	ÖN Kőrös u. 28	Fsz.	4.	komfortos	2 felújítandó	1	23		1.
6.	TH Diószegi S. u. 16	Fsz.	22.	komfortos	2 felújítandó	1	23		2.
9.	TH Lujza u. 18	Fsz.	7.	komfortos	2 felújítandó	1	22	2.	3.

Megj: ÖN: önkormányzati bérház. TH: társasház.

A **Menhely Alapítvány** (székhely: 1082 Budapest, Vajdahunyad u. 3., adószám: 19013213-1-42) 1989-ben jött létre Budapesten, célja a fedél nélkül lévő, hajléktalan, otthontalan emberek helyzetének megváltoztatása, az ilyen helyzetbe kerültek segítése, ezeknek a helyzeteknek a megakadályozása, enyhítése. Az Alapítvány tevékenysége kiterjed a lakhatásból tartósan kiszorultak, fedél nélkül élők krízishelyzetének enyhítésétől a hosszabb-rövidebb ideje hajléktalanként, intézményekben élők támogatásán keresztül a biztonságos otthonnal nem rendelkező, albérletekben, szivességi lakásokban, munkásszállókon meghúzódo emberek szociális ügyeinek az intézéséig az otthontalanság minden megjelenési formájára. Az Alapítvány 2000 óta üzemelteti a kerületben utcai gondozó szolgálatát. Az utcai szolgálatok célja a kerületben fellelhető hajléktalan emberek felkutatása és gondozása, a felmerülő krízishelyzetek megoldása, a rászorulókat intézményes ellátáshoz jutásának elősegítése, szálláskeresés, valamint információnyújtás az igénybe vehető szolgáltatásokról.

A Józsefvárosi Utcai Gondozó Szolgálat háttérintézménye a szintén a Menhely Alapítvány által üzemeltetett Práter utcai Nappali Melegedő. Elsődleges cél az utcán éjszakázók figyelmének felhívása az intézmény szolgáltatásaira: a melegedőben tisztálkodhatnak, étkezhetnek, információkhoz juthatnak. A Vajdahunyad utca 3. szám alatti telephelyén az Alapítvány nappali melegedőt, 52 fős éjjeli menedékhelyet, Idősek Otthonát, valamint krízishelyzetekre fenntartott 35 férőhelyes lábadozót is működtet.

Az Alapítvány tevékenységi köre megfelel a kiírásban szereplő, pályázók körére vonatkozó kritériumoknak. A Pályázó teljesítette a pályázati kiírás feltételeit, hiánytalan pályázati adatlapot nyújtott be és biztosította a kiíró Önkormányzatot a felújítási munkák elvégzéséhez szükséges források rendelkezésre állásáról, amely a megpályázott ingatlanok együttes munka- és költségtervével összegeyztethető.

A **Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség** (cím: 1089 Budapest, Kőrös u. 13., adószám: 19818094-1-42) 1932-ben alakult azzal a céllal, hogy az itt élő nehéz sorsú embereknek lelki-fizikai segítséget nyújtson. Az Egyházközség tevékenységi köre megfelel a pályázók körére vonatkozó ismérveknek, ugyanakkor a benyújtott szakmai terv nem elég kidolgozott: a pályázó nem ismertette a pályázattal megvalósítandó tevékenységeket, nem nyújtott elegendő információt a támogatott bérlő kiválasztásának módjáról, és a lakás felújításnak finanszírozásával, valamint a beilleszkedést segítő szociális munkával kapcsolatos terveiről.

A pályázati adatlap rögzíti, hogy a pályázónak részletesen ki kell térnie többek között a beilleszkedést segítő szociális munka lépéseinek ütemezésére, intenzitására, időtartamára, valamint a ráfordított emberi erőforrásokra; illetve ismertetnie kell az elveket és az eljárást, ami alapján ki fogja választani a lakásba kerülő kedvezményezettet. A pályázó szakmai terve ehelyett csupán ennyit tartalmaz: „-Munkába álló fiatalok - lakással nem rendelkező családok”. Továbbá a pályázati adatlapon szükséges feltüntetni a lakások felújítási költségeinek forrásait, a saját források és az egyéb források megjelölésével. A pályázati adatlap ezen részét a pályázó üresen hagyta.

Összességében elmondható, hogy a Menhely Alapítvány pályázata hiánytalan, kidolgozott és megalapozott. Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség pályázata esetében a szakmai terv kidolgozatlan és összességében nem megfelelően alátámasztott.

Ennek megfelelően a Civil és egyházi szervezetek számára kiírt bérlőkijelölési jogi pályázat eredményével kapcsolatban az alábbi javaslatot tesszük:

1. a **Menhely Alapítvány** pályázata érvényes, a pályázó bérlőkijelölési jogot kapjon az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 20. fsz. 2.
 - b. 1086 Budapest, Lujza utca 18. fsz. 7.
2. a **Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség** pályázata szakmai és tartalmi szempontból hiányos, a pályázó nem szerez bérlőkijelölési jogot a megpályázott ingatlanokra vonatkozóan.

II. A betérés 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 civil és egyházi szervezetek számára felújítandó önkormányzati bérlakások bérlőkijelölési jogának elbírálása, 2 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 szervezetet 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, 2 db rossz állapotú önkormányzati lakás a nyertes pályázó által felújításra kerül. A kötelezően elvégzendő beruházási elemek becsült értéke: bruttó 11.810.175 Ft.

IV. Jogszabályi környezet

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen: saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakásrendelet szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet 11. § (1)-(2) bekezdései alapján:

(1))Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.

(2) A bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a képviselő-testület dönt. A megállapodásban részletesen szabályozni kell:

- a. a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit;
- b. azt, hogy a bérlőkijelölési jog biztosítása a (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik;
- c. hogy a megkötött bérleti szerződés határozatlan, határozott idejű vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4.2.7. alpontja alapján a Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi a társadalmi

(civil) szervezeteket érintő döntéseket. Az SZMSZ 7 5. § (5) bekezdése alapján javasolt, hogy a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság *véleményezze az előterjesztést.*

Az Möt. 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület ülése nyilvános. Az SZMSZ 13. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testületi ülések - jogszabályban meghatározott esetek kivételével – nyilvánosak, zárt ülés elrendelésére az Möt. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezen jogszabályi rendelkezések alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: *Menhely Alapítvány szerződéstervezet*

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (.....) számú határozata

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

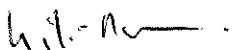
1. a **Menhely Alapítvány** (székhely: 1082 Budapest, Vajdahunyad u. 3., adószám: 19013213-1-42) által a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” elnevezésű pályázatra benyújtott pályázata érvényes és eredményes, a pályázó részére bérlőkijelölési jogot biztosít az alábbi önkormányzati bérlakások esetén:
 - a. 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 20. fsz. 2.
 - b. 1086 Budapest, Lujza utca 18. fsz. 7.
2. a **Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség** (cím: 1089 Budapest, Kőrös u. 13., adószám: 19818094-1-42) által a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” elnevezésű pályázatra benyújtott pályázata szakmai és tartalmi szempontból hiányos, a pályázó nem szerez bérlőkijelölési jogot a megpályázott ingatlanokra vonatkozóan;
3. a határozat 1. pontja alapján elfogadja az előterjesztés mellékletét képező szerződést és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.


Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. határozati pont tekintetében: 2023. május 31., 3. határozati pont tekintetében: 2023. június 6.

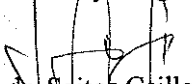
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály.

Budapest, 2023. május 25.


Szili-Darók Ildikó
alpolgármester


Hermann György
önkormányzati képviselő

Törvényességi ellenőrzés:


dr. Sajtó 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,

az **Menhely Alapítvány** (székhely: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 3.; adószám: 19013213-1-42; képviseli: Aknai Zoltán), 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 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) 11-12. §-a szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet alapján kiírt, a képviselő-testület 28/2023. (II.23.) számú határozatával elfogadott „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” tárgyú pályázati felhívás keretében 10 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás tekintetében pályázhattak bérlőkijelölési jogra. A pályázat eredményéről a Képviselő-testület/2023. (V.31.) számú határozatával döntött.
- 2) **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
Budapest VIII. a 36035//0 helyrajzszámú, természetben Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 20. fsz. 2. szám alatti komfort nélküli, 30,79 m² alapterületű felújítandó lakás, valamint a 35422/A/7 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza u. 18. fsz. 7. szám alatti komfortos, 22 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 kikerülőkkel, 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 23. § (5) bek. 11. pontja szerinti gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások; 11a. pontja szerinti szociális szolgáltatások és ellátások; 12. pontja szerinti a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása; 23. § (5) bek. 14. pontja szerinti saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.
- 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: az **Önkormányzat** minél többféle társadalmi csoportnak kíván 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 11.810.175 forint, azaz bruttó tizenegymillió-nyolcszázötvenezer-százhetvenöt 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 lakások 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 költségbeclésben 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 kötelezettségnek 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** köteles a lakásokban lévő fogyasztásmérőket a közüzemi szolgáltatóknál a nevére átíratni.
- 12) A **Jogosult** minden mást megelőzően köteles az elektromos hálózatot, kéményt – amennyiben releváns – felülvizsgáltatni, szabványosítani és ezzel kapcsolatosan az ELMŰ-nél, FŐKÉTÜSZ-nél eljárni.

- 13) **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.
- 14) **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.
- 15) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy az Ltv. alapján a lakások 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 lakások karbantartása, így a burkolatok, nyílászárók, berendezések műszaki állapotának helyreállítása, megóvása.
- 16) Az 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 engedélyt/tudomásulvételt köteles az **Önkormányzat** részére megküldeni.
- 17) 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 lakásokat a **Jogosult** nem szerződészerűen használja.
- 18) 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.
- 19) 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 lakásokat nem szerződészerűen használja.
- 20) **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Jogosult** bérlőkijelölési joga megszűnik, a volt **Jogosult** vagy jogutódja nem tarthat igényt a munkálatok költségeinek megtérítésére.
- 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 lakások 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 lakásokban 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 lakások 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 költségvű 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, albérlébe 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 birtokbaadáskor 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 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 lakásokat, 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 lakás 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.

Vth

- 5) A lakások a bérlő(k) részére el nem idegeníthetők, 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 rendelkezéseire 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, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 1 példány a Jogosultat illeti meg.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

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

.....
**Menhely Alapítvány
képviselőjében
Aknai Zoltán**

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2023.

dr. Sajtó Csilla jegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Lehoczky Balázs
aljegyző

Fedezet: Pénzügyi fedezetet nem igényel. Budapest, 2023.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető



Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

Budapest VIII. kerület Korányi S. u. 20. fsz. 2. 30,79 m ² , 1 szoba, komfort nélküli lakás felújításának költségvetési segédlete. A költségvetés a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetéskészítő program alapján készült.						30,79
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	egység	becsült költség (Ft.)
1	összes	fűtés	Szobai parapetes gázkonvektor cseréje, gázhálózat teljeskörű felülvizsgálata és szabványosítása	1	klt	800 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás, ELMŰ ügyintézés	1	klt	923 700
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1	klt	461 850
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1	klt	615 800
5	összes	nyílászárók	Bejárati ajtó cseréje és beltéri ajtók felújítása küszöbök és párkányok javítása, passzítás	4	db	480 000
6	szobák	padló	Meglévő parketta csiszolása, javítása és lakkozása	21	m ²	100 000
7	fürdőszoba	padló	hidegpadló burkolat csere, kent szigetelés készítésével	10	m ²	250 000
8	fürdőszoba, konyha	oldalfal	csempeburkolat javítása	10	m ²	100 000
9	összes	fai	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása kopogtatással meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	30,79	m ²	180 000
10	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1	klt	700 000
11	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvények javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemeléssel; mosogató, WC, WC tartály, villanybojler, gáztűzhely esetleges cseréje, mosdó, épített zuhany, csaptelepek cseréje	8	db	720 000
12	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	1	kit	160 000
13	fürdőszoba	fal	mennyezetig felfalazása gipszkartonnal	4	m ²	100 000
14	Szoba	Galéria	Statikai vizsgálat és szakvélemény, lépcső korlát pótlása	1	klt	250 000
15			Utólagos talajnedvesség elleni vízszintes falszigetelés készítése, téglá vagy kő-tégla falszerkezetben, furatinjektációs módszerrel, magasnyomású injektálás, egysorú furatkiosztás esetén, egykomponensű poliuretán (PUR) bázisú gyantával (ha szükséges, kötőgyorsító hozzáadásával) Remmers IR PUR 250 rugalmas 1 komponensű poliuretán injektáló gyanta, épületszerkezet vízszigetelés víznyomás ellen, 6870	1	km ²	358 000
			összesen nettó:			6 199 350
			Áfa 27%			1 673 825
			bruttó összesen:			7 873 175

VH
13

Budapest VIII. kerület Lujza u. 18. fsz. 7. 22 m ² , 1 szoba, komfortos lakás felújításának költségvetési segédlete. A költségvetés a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetéskészítő program alapján készült.						22
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkaneménként részletezve	mennyiség	egység	becsült költség (Ft.)
1	összes	fűtés	Elektromos fűtés kiépítése 2 db vagy infra (Norvég) panelek szerelésével	1	klt	400 000
2	összes	elektromos hálózat	ELMŰ ügyművelés	1	klt	100 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1	klt	100 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyművelés	1	klt	440 000
5	összes	nyílászárók	bejárati ajtó javítása és 1 db beltéri ajtó pótlása	2	db	240 000
6	szobák	padló	Meglévő parketta csiszolása, javítása, lakkozása	15	m ²	200 000
7	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása kopogtatással meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	22	m ²	180 000
8	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1	klt	550 000
9	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvények átvizsgálása, esetleges cseréje, szabályos beüzemelés; mosogató, villanybojler, villanytűzhely cseréje	3	db	270 000
10	Szoba	Galéria	Statikai vizsgálat és szakvélemény, felújítása, lorlátok pótlása, lépcső biztonságossá tétele	1	klt	300 000
11	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	2	klt	320 000
			összesen nettó:			3 100 000
			Áfa 27%			837 000
			bruttó összesen:			3 937 000