

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2023. május 8-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat megbízási szerződés megkötésére a Rév8 Zrt-vel a Józsefvárosi Lakásügynökséggel kapcsolatos feladatok ellátására**

Előterjesztő: Borbás Gabriella ügyosztályvezető

Készítette: Kerékgyártó Anna irodavezető-helyettes

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Megbízási szerződéstervezet

**Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 88/2023. (IV.27.) határozatával döntött a Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) koncepciójának elfogadásáról és 89/2023. (IV.27.) határozatával biztosította a program elindításához szükséges pénzügyi fedezetet. Emellett a Képviselő-testület a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) és a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 2023. április 28-án hatályba lépett módosításával megteremtette a Lakásügynökség működésének szabályozási keretfeltételeit.

A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez, alkalmazása egy kísérleti program elindítását jelenti. A Lakásügynökség magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezelni fog. Ennek megfelelően a piaci alapú lakbéren kiadott önkormányzati tulajdonú lakások kezelése és a bérlők kiválasztása a jövőben a Lakásügynökség keretei között történne, hiszen az önkormányzati „piaci” lakások célcsoportja megegyezik a Lakásügynökség célcsoportjával. A Képviselő-testület által elfogadott koncepció alapján a Lakásügynökség megvalósításával kapcsolatos feladatokat a Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársasághoz (a továbbiakban: Rév8 Zrt.) célszerű telepíteni, nem érdemes új szervezetet létrehozni.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) rögzíti, hogy nem kell közbeszerzési eljárást lefolytatni, amennyiben az Önkormányzat olyan jogi személylyel köt szerződést, amely felett a saját szervezeti egységei felettihez hasonló kontrollt gyakorol, tehát döntő befolyással rendelkezik annak stratégiai céljai meghatározásában és működésével kapcsolatos jelentős döntéseinek meghozatalában, valamint amelyben közvetlen magántőke-részesedés nincsen, és amely éves nettó árbevételének több mint 80%-a az Önkormányzat vagy az Önkormányzat által kontrollált más jogi személlyel kötött vagy kötendő szerződések teljesítéséből származik. A Rév8 Zrt. a Kbt ezen pontjának megfelel.



A fenti Kbt. kivételi körre vonatkozó elvet a 2021. október 28-án a Képviselő-testület 588/2021. (X. 28.) számú határozatával elfogadott Beszerzési Szabályzat IV. Fejezet (1) bekezdés c) pontjaként beillesztettük. Tehát ennek értelmében nem kell nyílt pályázatot kiírni azon beszerzésekre, amelyek a Kbt. 9. §-ban vagy 111. §-ben meghatározott kivételi körbe tartoznak. Ennek értelmében a Rév8 Zrt.-vel kötött szerződések esetén nyílt beszerzési eljárást sem kell lefolytatni.

Jelen előterjesztésben a Lakásügynökségi feladatok megvalósításra vonatkozó megbízási szerződés megkötésére teszek javaslatot. A megbízási szerződéstervezet határozott idejű, 2024. december 31-ig szól, illeszkedve a Lakásügynökség kísérleti jellegéhez. A megbízási szerződéstervezet tartalmazza a Lakásügynökség megvalósításával kapcsolatos pontos feladatokat: a magántulajdonú lakások bérbevételével és az önkormányzati tulajdonú lakások kezelésével kapcsolatos feladatokat, a névjegyzék vezetésével, kezelésével, a bérlők kiválasztásával kapcsolatos teendőket, a bérlőkkel való kapcsolattartási, ellenőrzési és a hátralékkezelési jogköröket, valamint az elszámolhatóság, beszámolás és finanszírozás szabályait is. A szerződés mellékletét képezi a magántulajdonosokkal kötendő szerződések feltételrendszere, amely alapján a Lakásügynökség tárgyalni tud a magántulajdonosokkal.

### **1. Magántulajdonú lakások bérbevétele**

A lakásokat az Önkormányzat veszi bérbe. A Rév8 Zrt. feladata a lakásügynökségi konstrukció népszerűsítése az ingatlantulajdonosok körében, a bérbevehető ingatlanok felkutatása (komfortos, beköltözhető állapotú lakások, melyek lehetnek bútorozottak vagy bútorozatlanok), a lakástulajdonosokkal való tárgyalás, valamint a szerződés előkészítése. A szerződést az SZMSZ 8. mellékletének 18.25. alpontja alapján a polgármester köti meg.

A magántulajdonú lakások bérbevételének referencia bérleti díja a szerződés 3. számú függeléke értelmében 3200 Ft/m<sup>2</sup>, melytől a Lakásügynökség maximum 20%-al térhet el felfelé az adott évi magántulajdonú lakások bérbevételéhez szükséges kiadásokra vonatkozó költségvetési előirányzaton belül. A referencia bérleti díj meghatározása évente a Lakásügynökségbe való bevonásra alkalmas VIII. kerületi piaci szegmens elemzése alapján történik. A referencia lakbér a szegmens átlagos fajlagos lakbérének 80%-ában kerül megállapításra.

A magántulajdonú lakások bérbevételére vonatkozó (tehát az Önkormányzat és az ingatlan tulajdonosa között kötendő bérleti szerződés) feltételeit a megbízási szerződés melléklete tartalmazza. A Rév8 Zrt. ez alapján tárgyal a magán ingatlantulajdonosokkal, illetve készíti elő a bérleti szerződést, melynek megkötéséről a polgármester dönt. Itt kerültek rögzítésre az összeférhetlenségre vonatkozó szabályok is, amely alapján bizonyos személyek (így például önkormányzati képviselők, Rév8 Zrt igazgatósági vagy felügyelő bizottsági tagok) tulajdonában álló ingatlanokat nem lehet bérbe venni.

### **2. Önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos feladatok**

A Lakásügynökségi Konceptió alapján a jövőben az önkormányzati lakások piaci alapú bérbeadása hasonló konstrukció szerint történne, mint a magántulajdonú lakások bérbeadása, ennek megfelelően ezen lakások kezelése átkerül a Rév8 Zrt.-hez. A szerződéstervezet alapján a jövőben a lakások felújításával kapcsolatos tervezési és műszaki ellenőrzési feladatokat a Rév8 látja el. Ez magába foglalja a felújítási kötelezettség mellett bérbeadott lakások esetében a bérlő által elvégzendő felújítási munkák műszaki tartalmának és költségvetésének összeállítását, valamint a munkák elvégzésének rendszeres ellenőrzését.

### **3. A Lakásigénylési névjegyzékkel kapcsolatos feladatok**

A Lakásügynökség bérlőinek kiválasztása lakásigénylési névjegyzék alapján történik, melynek szabályozási kereteit a Lakásrendelet módosításával a Képviselő-testület megalkotta. A név-

jegyzők vezetését, a névjegyzőkre kerülésre vonatkozó pályázat lebonyolítását a szerződéstervezet alapján szintén a Rév8 Zrt. látja el. A magántulajdonú lakások bérbeadása során ugyanazokat a szabályokat kell alkalmazni, mint a Lakásrendelet hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakások esetében. A névjegyzők vezetése magába foglalja a névjegyzők meghirdetését, népszerűsítését a potenciális bérlők körében, pályázati felületek létrehozását és a pályázat lebonyolítását: a beérkezett pályázatok feldolgozását, esetleges hiánypótlóztatását, pontszámozását, és az érvényes pályázatok átvezetését a névjegyzőkre. A névjegyzők alapján kiválasztott lakásigénylővel megkötendő önkormányzati szerződés előkészítését is a Rév8 Zrt. végzi.

#### **4. Bérbeadással kapcsolatos feladatok**

A Rév8 Zrt. folyamatosan kapcsolatot tart a bérlővel: lefolytatja a tervszerű és ez esetlegesen szükséges rendkívüli bérlemény ellenőrzést, emellett ellenőrzi a bérleti díjak, rezsiköltségek, valamint a társasházi közös költség megfizetését. Szükség esetén részletfizetési megállapodást köt a bérlővel. A bérlő bérleti szerződésének lejártakor átveszi a lakást, amennyiben a lakás karbantartásra, felújításra szorul, a bérlő költségére elvégzi a szükséges műszaki munkákat.

A Rév8 Zrt. a szerződés ideje alatt háromszor nyújt be szakmai beszámolót, két alkalommal pedig pénzügyi tervet, illeszkedve az önkormányzati költségvetés tervezéséhez. Ebben a Rév8 Zrt. beszámol a Lakásügynökség működésével kapcsolatos tapasztalatokról, a kitűzött célok teljesüléséről, illetve piaci elemzés alapján javaslatot tesz a következő évben bérbevehető magántulajdonú lakások számára és összetételére, illetve a referencia lakbér mértékére.

#### **5. Finanszírozás**

A Rév8 Zrt. megbízási díja 2023. évre vonatkozóan 23 791 543 Ft + Áfa, 2024. évre vonatkozóan 38.066.469 Ft + Áfa, mely magába foglalja a lebonyolításhoz szükséges két alkalmazott és az asszisztens bérköltségét, a közjegyzői költségeket, az informatikai rendszer, adatbázis-fejlesztéshez kapcsolódó és irodai költségeket, a kommunikációs és marketing kiadásokat, valamint a lakások műszaki kiadásait (gyorsszolgálat, karbantartás, felújítás tervezés és műszaki ellenőrzés). A megbízási díjat a Rév8 Zrt. havi egyenlő részletekben számlázza.

#### **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság döntése szükséges.

#### **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a Rév8 Zrt-vel kötendő megbízási szerződés jóváhagyása a Józsefvárosi Lakásügynökséggel kapcsolatos feladatok ellátása érdekében.

A Képviselő-testület a 89/2023 (IV. 27.) számú határozatával biztosította pénzügyi fedezet 2023. évre bruttó 30 215 260 Ft, míg 2024. évre bruttó 48 344 416 Ft összegben.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1.1.3. pontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt az „önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről, ide nem értve a polgármesteri, más bizottság hatáskörébe tartozó és a kizárólagos képviselő-testületi hatáskört”, valamint az 1.1.11. pont alapján "a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés szerződéses feltételeiről”.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. tv. 9. § (1) bekezdés h) pontja alapján nem kell közbeszerzési eljárást lefolytatni tárgyi ügyekben.



A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 60. §-a, az SZMSZ 30. § (1) bekezdése és a 35. § (2) bekezdése értelmében a döntés egyszerű szavazattöbbséget igényel. Az Möt. 46. § (1) bekezdése és a 60.§-a alapján az előterjesztést a Bizottság nyilvános ülésen tárgyalja.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának**

.../2023. (V. 08.) határozata

**megbízási szerződés megkötéséről a Rév8 Zrt-vel a Józsefvárosi Lakásügynökséggel kapcsolatos feladatok ellátására**

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat megbízási szerződést köt a Rév8 Zrt-vel a Józsefvárosi Lakásügynökség megvalósításához szükséges feladatok ellátására;
2. az 1. határozati pont alapján felkéri a polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti szerződéstervezet aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. határozati pontra 2023.05.08., a 2. határozati pontra 2023.05.22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2023. május 3.



Borbás Gabriella  
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

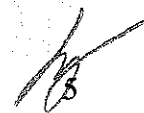
  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SÁTYL BALÁZS  
KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS LAKÁSÜGYNÖKSÉGI FELADATOK ELLÁTÁSÁRA

mely létrejött egyrészről

név: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
székhely: 1082 Budapest, Baross utca 65-67.  
törzsszám: 7535715  
statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01  
adószám: 15735715-2-42  
számlaszám: 11784009-15508009  
képviseli: Pikó András polgármester,  
mint **Megbízó** (a továbbiakban: **Megbízó**),

másrészről

név: **Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.  
cégjegyzékszám: 01-10-043548  
adószám: 12293005-2-42  
számlaszám:  
képviselik: Sárkány Csilla vezérigazgató és dr. Horváth Dániel igazgatóság elnöke  
mint **Megbízott**, (a továbbiakban: **Megbízott**)

a továbbiakban együttesen: Szerződő felek között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

### Preambulum

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 88/2023. (IV. 27.) határozatával elfogadta a Józsefvárosi Lakásügynökség koncepcióját.

2. A Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) célja, hogy a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül hozzájáruljon a lakhatási válság enyhítéséhez. A Lakásügynökség az Önkormányzat egy meghatározott célcsoportja számára megfizethető, lakhatásra alkalmas, a célcsoport igényeinek megfelelő, jelenleg üresen álló, magántulajdonú, illetve önkormányzati tulajdonú lakásokat ad bérbe, támogatva ezzel a jelentkezők lakásigényeinek kielégítését.

3. A jelen szerződés célja, hogy meghatározza

- a Megbízó által a Lakásügynökségbe bevont lakások hasznosítására, bérbeadására vonatkozó feladatokat és részletes eljárásrendet,
- a Megbízott kiegészítő, kisegítő jellegű tevékenységeit,
- a Szerződő felek jogainak és kötelezettségeinek rögzítését a Lakásügynökség magas színvonalú ellátása, átlátható, tervezett és összehangolt megvalósítása érdekében.

4. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Megbízott Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság a Megbízónak 60%-os, illetve Budapest Főváros Önkormányzatának 40%-os tulajdonában álló, zártkörűen működő részvénytársaság.

Jelen megbízási jogviszony létrejötté beszerzési eljárást nem igényel a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdés h) pontjára tekintettel, valamint Megbízó Beszerzési Szabályzatával összhangban tekintettel arra, hogy a Megbízó a Megbízott felett a saját szervezeti

egységei felettihez hasonló kontrollt gyakorol, döntő befolyással rendelkezik annak stratégiai céljai meghatározásában és működésével kapcsolatos jelentős döntéseinek meghozatalában, valamint amelyben közvetlen magántőke-részesedés nincsen. Továbbá a Megbízott éves nettó árbevételének több mint 80%-a Megbízóval kötött vagy kötendő szerződések teljesítéséből származik. A beszerzés tárgyára tekintettel megállapítható, hogy a Megbízott el tudja végezni a jelen szerződésben rögzített feladatokat, cégkivonata szerint a cég tevékenységi köre ezekre a feladatokra is kiterjed.

5. Megbízó Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága a .../2023. (... ..) határozatával döntött jelen megbízási szerződés megkötéséről.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a Megbízó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 7. pontja alapján szerződő hatóságnak minősül.

7. A Megbízó az önkormányzat mindenkor éves költségvetéséről szóló, az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendeleteknek megfelelően a Lakásügynökség jelen szerződésben meghatározott feladatainak teljesítéséhez kapcsolódóan a Megbízottat bízza meg.

8. Megbízott a jelen Szerződés szerinti feladatait elsődlegesen – Felek kifejezett, eltérő és a Megbízott felmerült költségeinek megtérítésére is kiterjedő előzetes megállapodásának hiányában – saját telephelyén, illetve a Megbízó székhelyén végzi.

## I. A szerződés tárgya

1. Megbízó megbízza a Megbízottat a jelen szerződés keretei között a Lakásügynökség megvalósítása során a szerződésben meghatározásra kerülő feladatok ellátásával. A Megbízott a megbízást elfogadja.

2. Jelen szerződés mellékletét képezi a lakásügynökségi célú bérleti szerződés feltételei (a magán ingatlan tulajdonos és a Megbízó között).

Jelen szerződés függelékét képezik:

- az 1. számú függelék a Megbízó kizárólagos tulajdonában álló, a Lakásügynökség keretében bérbeadásra kijelölt lakásokról,
- a 2. számú függelék Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területén található magántulajdonú lakásingatlanokról, melyeket Megbízó piaci alapon vesz bérbé a Lakásügynökség keretében való hasznosítás céljára, valamint
- a 3. számú függelék a Megbízott pénzügyi tervéről.

3. Megbízott köteles naprakészen nyilvántartani a kezelésébe adott, illetve a Megbízó által bérbé vett ingatlanokat. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a függelékekben bekövetkező változások átvezetése külön szerződés-módosítást nem igényel, azok kiegészíthetők, illetve módosíthatók.

4. Megbízó a Megbízottnak a jelen szerződésben megjelölt feladatok ellátásához rendelkezésre bocsátott, a 1. számú függelékben felsorolt önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában az üzemeltetési és hasznosítási (bérbeadási) feladatok tekintetében kizárólagosságot biztosít.

## II. Megbízott és Megbízó feladatai

### A. Magántulajdonú ingatlanok bérbevétele

1. Megbízott a magántulajdonú lakások bérbevételének előkészítése során a Lakásügynökségbe való bevonásra alkalmas VIII. kerületi piaci szegmens átlagos fajlagos lakbérének 80%-át (továbbiakban: referencia bérleti díj) veszi alapul, melyet a 3. számú függelék rögzít.

2. Megbízott az egyes lakások bérebevételé során a referencia bérleti díjhoz képest legfeljebb 20%-kal magasabb összegű bérleti díj mértékig jogosult szerződést előkészíteni a bérbeadóval az adott évben megadott költségkereten belül.

3. Megbízott meghirdeti az ingatlantulajdonosok felé a programot, felkutatja a névjegyzékre jelentkezők lakásigényeinek megfelelő méretű, állapotú és költségű lakásokat.

4. Megbízott a Megbízó megbízásából és a Megbízó nevében tárgyalásokat folytat az ingatlantulajdonossal a lakásügynökségi célú bérleti szerződés megkötése érdekében, és dönt a magántulajdonú ingatlan Lakásügynökségbe való bevonásának alkalmasságáról. Döntése során mérlegeli, hogy a lakás illeszkedik-e a névjegyzéken található háztartások igényeihez, a lakás beköltözhető állapotú-e, a lakás bérleti díja megfelel-e a 2-3. pontban leírt referencia lakbérnek, a lakás fenntartási költsége (pl. közös költség, rezsi, stb.) megfelelő-e.

5. Megbízott lakásügynökségi célú bérleti szerződést kizárólag azonnal beköltözhető állapotú, komfortos, vagy összkomfortos ingatlanra köthet. Az ingatlan lehet bútorozott, vagy bútorozatlan.

6. Az ingatlantulajdonos és a Megbízó közötti lakásügynökségi célú bérleti szerződést a Megbízott készíti elő a melléklet szerinti szerződéses feltételeket figyelembe véve az ingatlantulajdonossal történt megállapodás alapján. Az ingatlantulajdonos által elfogadott szerződést a Megbízott átadja Megbízónak aláírásra.

7. Megbízó vállalja, hogy a szerződést 8 napon belül aláírva visszaadja Megbízottnak.

8. A határozott idejű lakásbérleti jogviszony lejárta előtt 90 nappal Megbízott a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó javaslatot tesz – az éves pénzügyi terv szerint – az ingatlantulajdonosnak, és amennyiben a lakást a Lakásügynökségbe tartásra alkalmasnak találja, a szerződés meghosszabbítását a 6-7. pontok szerint kezdeményezi.

9. Megbízott köteles gondoskodni arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában a bérleményt az ingatlantulajdonosnak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba adja. Az ehhez szükséges intézkedéseket Megbízott megteszi.

10. Megbízott köteles a Megbízó érdekeit az ingatlantulajdonossal szemben képviselni és eljárni annak érdekében, hogy az ingatlantulajdonos mint bérbeadó feladatkörébe eső valamennyi kötelezettség – így különösen a jogviszony fennállása alatt a bérbeadó részéről szükséges jognyilatkozatok megtétele, az ingatlanhoz kapcsolódó, bérbeadó feladatkörébe karbantartási és egyéb munkák elvégzése – megfelelő időben teljesítésre kerüljön az ingatlantulajdonos által.

## **B. Önkormányzati tulajdonú üres ingatlanok**

1. Megbízó évente meghatározza a Megbízott részére piaci alapú bérbeadás céljára kezelésbe adott üres önkormányzati tulajdonú lakásokat.

2. Megbízott a jelen szerződés 1. függelékében szereplő üres lakásokat a Megbízó képviselőjétől teljeskörű műszaki, pénzügyi és szerződéses gazdálkodási dokumentációval együtt veszi át, amelyről átadás-átvételi jegyzőkönyv készül. A Megbízó kötelezettsége minden olyan adat és irat átadása, vagy adat és irat hozzáférhetővé tétele a Megbízott részére, amely feladatainak ellátásához szükséges.



3. Megbízó által átadott lakások per és tehermentesek. Az ingatlanok vonatkozásában az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírását megelőzően keletkezett valamennyi, még ki nem egyenlített költség a Megbízót terheli függetlenül attól, hogy az adott költség rendezése az átadást követően esedékes-e.
4. Megbízott az ingatlan átvételét követően látja el a lakással kapcsolatos kezelési és bérbeadási feladatokat.
5. A Megbízót, mint bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási munkákra vonatkozó műszaki felmérést és felújítási tervet Megbízott készíti el. A felújítási kiviteli terv tartalmazza az építészeti, gépészeti és elektromos munkarészeket és költségkiírást, továbbá a bérlőre háruló felújítási munkák leírását és költségtervét.
6. Megbízott vállalja, hogy Megbízó által átadott üres önkormányzati lakások felújítási műszaki terveit az átadást követő 3 hónapon belül elkészíti.
7. Megbízó lefolytatja az üres önkormányzati lakások felújítására vonatkozó kivitelezői közbeszerzési eljárást, és megkötöti a vállalkozási szerződést a nyertes kivitelezővel.
8. Megbízott feladata a megkötött vállalkozási szerződések végrehajtásával kapcsolatos műszaki ellenőri feladatok ellátása.
9. Megbízott az 1. függelék szerinti lakásokban gondoskodik az azonnali beavatkozást igénylő életveszély- és hibaelhárítási munkák elvégzéséről, és a Megbízót, mint bérbeadót terhelő karbantartási munkákról.

### **C. A névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat lebonyolítása és a bérlő kiválasztása**

1. A névjegyzékre való felvétel feltételeit, jogosultsági kritériumait az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet szabályozza.
2. A magántulajdonú ingatlanokra vonatkozó névjegyzékre való felvétel szabályai megegyeznek az önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó feltételekkel.
3. Megbízott feladata a névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat lebonyolítása:
  - nyilvános online felületet hoz létre a névjegyzéki rendszer működtetésére és a jelentkezések benyújtására,
  - ellátja a névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat meghirdetésével kapcsolatos tájékoztatói és nyilvánossági feladatokat,
  - a névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázatra érkező jelentkezésekkel kapcsolatban elvégzi a jogosultsági vizsgálatot, elutasítja az érvénytelen jelentkezéseket, hiánypótoltatja a hiányos pályázatokat, megállapítja az érvényes és teljes pályázatok pontszámát,
  - a jelentkezés és annak elbíráláshoz szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül kiértésíti a jelentkezőt a névjegyzékre vételről vagy annak elutasításáról,
  - befogadja az esetleges módosítási kérelmeket és dokumentumokat, igazolásokat, melyek alapján a névjegyzéken szereplő lakásigénylő pontszámát újból megállapítja.
4. Megbízott névjegyzékek kezelésével kapcsolatos feladatai:
  - mindkét névjegyzéket folyamatosan naprakészen tartja és biztosítja azok folyamatos nyilvános elérhetőségét,
  - a névjegyzékre vételről szóló döntésével egyidejűleg felvezeti a névjegyzékekre a lakásigénylő kódját és pontszámát,
  - a beérkező módosítási és törlési kérelmek elbírálását követően döntésének megfelelően módosítja vagy törli a lakásigénylőt a névjegyzékről.

5. Megbízott vállalja, hogy az ingatlantulajdonostól bérelt lakásokat kiajánlja a névjegyzéken első helyen szereplő pályázóknak, legkésőbb a bérleti szerződés aláírását követő 5. napig.

6. Megbízott vállalja, hogy a felújított önkormányzati lakásokat a műszaki átadást követő 10 napon belül kiajánlja a névjegyzéken első helyen szereplő pályázóknak.

#### **D. Bérleti szerződés megkötése magántulajdonú ingatlan esetében**

1. Megbízott a névjegyzékről a „C” fejezet alapján kiválasztott lakásigénylővel készíti elő a bérleti szerződést, és adja át Megbízó részére aláírásra.

2. Megbízó magántulajdonostól bérelt lakásokat a Lakásrendeletben meghatározott mindenkori piaci bérleti díjon adja bérbé.

3. A bérleti szerződés és a birtokba adás feltétele a bérlő által közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melyben bérlő vállalja, hogy amennyiben a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, úgy a megszűnés napján az ingatlant Megbízott részére az átvétel szerinti állapotban visszaadja. A közjegyzői okirat elkészítésének költsége Megbízottat terheli.

4. Megbízott a lakásügynökségi célú bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően a lakást visszaadja az ingatlantulajdonosnak.

#### **E. Bérleti szerződés megkötése önkormányzati tulajdonú lakás esetén**

1. Megbízott a névjegyzékről a „C” fejezet alapján kiválasztott lakásigénylőre készíti elő a bérleti szerződést, és adja át Megbízó részére aláírásra.

2. Megbízó az önkormányzati tulajdonú lakásokat a Lakásrendeletben meghatározott mindenkori piaci bérleti díjon adja bérbé.

3. Felújítási kötelezettséggel bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakások esetében beruházási megállapodásban rögzítésre kerül a bérlő által elvégzendő munkák műszaki tartalma. A Megbízott rendszeresen ellenőrizni köteles a bérleti szerződésben vállalt bérlői kötelezettségek teljesítését, elsősorban a kivitelezési munkák műszaki tartalmát és minőségét. A Megbízott szakmai segítséget nyújt a bérlő által vállalt felújítási munkák tekintetében.

4. A bérleti szerződés és a birtokba adás feltétele a bérlő által közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melyben bérlő vállalja, hogy amennyiben a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, úgy a megszűnés napján az ingatlant Megbízott részére az átvétel szerinti állapotban visszaadja. A közjegyzői okirat elkészítésének költsége Megbízottat terheli.

#### **F. A Megbízott általános feladatai a bérbeadással kapcsolatban**

1. Megbízott köteles folyamatosan kapcsolatot tartani a bérlővel.

2. Megbízott gondoskodik az 1-2. függelék szerinti lakások rendeltetésszerű használatának jogszabályok és bérleti szerződések szerinti ellenőrzéséről. A tervszerű bérleményellenőrzéseken túl Megbízott a helyszínen ellenőrzi – jegyzőkönyv felvételével – a lakossági panaszokat, egyéb bejelentéseket, valamint a bérlőt terhelő felújítási és karbantartási kötelezettségek teljesítését.

3. Megbízott köteles a bérleti-, a külön szolgáltatási- és más kapcsolódó díjak, továbbá a használati díjak megállapításával, módosításával, díjváltozással, díjhátralékkal kapcsolatos változásokról a bérlőt értesíteni.

4. Megbízott köteles a bérleti- és más kapcsolódó díjak, továbbá a díjhátralékok (e pont tekintetében a továbbiakban együtt: díjak) beszedésével kapcsolatosan az alábbi feladatok ellátására:

- biztosítja a díjak befizetéséhez szükséges ügyintézést,
- ellenőrzi, hogy a bérlő befizette-e a bérleti díjon kívül a lakás rezsiköltségét, a társasházi közös költséget, illetve egyéb, a lakással kapcsolatban felmerült díjakat,
- közli a Lakásrendeletben meghatározott lakbéremelést (és indexálást) a bérlők felé,
- ellátja a hátralékkezelési feladatokat (különösen: megállapodik a bérlővel a részletfizetésről, beszerzi az egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot és részletfizetés vállalását),
- teljesítésigazolást állít ki az ingatlantulajdonosnak fizetendő /bérleti díj kifizetésével kapcsolatban,
- analitikus nyilvántartást vezet a lakásokat érintő rezszi költségekről, a bérlők tartozásairól, valamint az ingatlantulajdonosnak fizetett, a bérlő által ki nem fizetett rezszi költségekről.

4. A bérleti szerződés lejártának napján a bérlő visszaadja a Megbízónak a lakást. A lakást Megbízott átadás-átvétel keretében Megbízó nevében átveszi.

5. Amennyiben a lakás az átadás-átvételt követően felújításra, karbantartásra szorul, a Megbízott feladata a felújítás, karbantartás lebonyolítása a bérlőt terhelő munkák esetében a bérlő költségére.

6. Megbízott köteles Megbízó részére a jelen szerződés szerinti tevékenységéről minden év október 31-ig szakmai és pénzügyi beszámolót és tervet készíteni, mely tartalmazza legalább az alábbiakat:

- a névjegyzékre jelentkezők számát és összetételét,
- az ingatlantulajdonostól bérelt lakások fajlagos bérleti díját,
- Megbízott által kezelt lakások alapadatait, a fizetett bérleti díjat,
- külön szolgáltatási díjakat és a hátralék összegét,
- bérbevétel - bérbeadás pénzügyi egyenlegét,
- a piacelemzést, amely tartalmazza a Lakásügynökségbe való bevonásra alkalmas VIII. kerületi piaci szegmens átlagos fajlagos lakbérét, a következő évi referencia lakbér meghatározásának érdekében,
- a bérbe vételre kerülő lakások számát, és a keretösszeget,
- Megbízott által hasznosítani tervezett önkormányzati tulajdonú lakások száma,
- lakások bérbeadására és kezelésére tervezett összeg,
- a lakásügynökség működési költségeit.

7. Megbízott köteles Megbízó részére a jelen szerződés szerinti tevékenységéről adatokat szolgáltatni, aktívan közreműködni az adategyeztetésben és 2024. április 30-ig szakmai beszámolót készíteni.

#### **G. Megbízó feladatai a bérbeadással kapcsolatban**

1. A lakásügynökségi célú bérleti szerződéseket, valamint a beruházási megállapodásokat a Megbízó köti meg, módosítja, illetve szünteti meg.

2. Megbízó vállalja, hogy a Lakásügynökség végrehajtása során felmerült, a bérbevétellel és bérbeadással kapcsolatos bevételek és kiadások vezetésére külön alszámlát nyit, mely alszámlára betekintést enged Megbízott részére.



3. Megbízó feladata a bérleti díj megfizetése a magántulajdonú ingatlan bérbeadója részére Megbízott által kiállított teljesítésigazolást követően 8 napon belül számlák kiállítása a bérleti díj megfizetéséről a bérlőknek továbbá hátralékok, késedelmi kamatok, késedelmi kötbérek kiterhelése.

### **III. Megbízott díjazása**

1. A megbízási díj 2023-ban 23.791.543 Ft + ÁFA, ami bruttó 30.215.260 Ft, azaz harmincmillió-kétszázötvenöt ezer-kétszázhatvan Ft.

2. A megbízási díj 2024-ben 38.066.469 Ft + ÁFA, ami bruttó 48.344.416 Ft, azaz negyvennyolcmillió-háromszáznegyvennégyezer-négyezer-hatvanöt Ft.

3. A megbízási díj magába foglalja a Megbízottnak a megbízás teljesítésével kapcsolatos munkadíját, valamint a Megbízottnak a megbízás teljesítése kapcsán felmerülő valamennyi költségét.

4. A megbízási díjat Megbízott a Megbízó részére havi egyenlő részletekben a tárgyhónapot követő 10. napjáig számlázza le. A Megbízó a számlát a tárgyhót követő 25. napjáig egyenlíti ki. A számla benyújtásának feltétele Megbízó részéről kiállított, aláírt teljesítésigazolás. A számlához Megbízó részéről kiállított, aláírt teljesítésigazolás 1 eredeti példányát mellékelni kell. Megbízó a megbízási díj tekintetében előleget nem fizet.

5. Megbízó részéről a szakmai és pénzügyi teljesítés igazolás kiállítására a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Kerületgazdálkodási Ügyosztály vezetője jogosult.

### **IV. Vegyes és hatályba léptető rendelkezések**

1. A Felek a jelen szerződést határozott időre, 2024. december 31-ig kötik.

2. Szerződő felek a szerződést egyoldalú nyilatkozattal írásban, 90 napos felmondási idővel mondhatják fel.

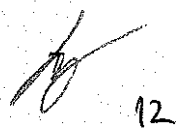
2.1. Megbízó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, ha Megbízott szerződésszerű teljesítése ellenére 30 napos késedelembe esik a tárgyhavi megbízási díj kifizetésével és azt a Megbízott írásbeli felszólítását követően sem fizeti meg, illetve ha ismételten, felhívás ellenére sem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, a Megbízott munkavégzéséhez szükséges adatokat, információkat nem adja át, vagy nem teljes körűen biztosítja, a szükséges utasításokat nem adja meg Megbízó részére.

2.2. Megbízott részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

- a Megbízottnak felróható olyan mértékű késedelmes teljesítés/részteljesítés, amely kihat a Józsefvárosi Lakásügynökség eredményességére,
- a Megbízott neki felróhatóan olyan szerződésszegést követ el, amely a Józsefvárosi Lakásügynökség lebonyolítását lehetetlenné teszi,
- Megbízott csőd-, felszámolás-, vagy végelszámolás alá kerül.

2.3. Bármelyik fél rendkívüli felmondása esetén a Megbízottat az elvégzett tevékenység mértékének megfelelő arányos díjazás illeti meg.

2.4. Amennyiben a szerződés a fentiek szerint felmondásra kerül, Megbízott köteles a halaszthatatlan intézkedéseket a Megbízó érdekében teljesíteni, vagy a megkezdett feladatot befejezni.



2.5. A jelen szerződés megszűnését követően a Megbízott a Megbízó kérésére iratjegyzékkel és teljességi nyilatkozattal átadja az egyes bérbevételek és bérbeadások során keletkezett valamennyi releváns dokumentumot.

3. A jelen szerződésben meghatározott feladatait a Megbízott az ingatlantulajdonosok, a bérlők, és a jelen szerződés szerinti feladatai teljesítése során vele szerződéses kapcsolatba kerülő személyek, valamint Megbízó érdekeinek maximális figyelembevételével végzi. Ennek keretében a Megbízott információt és adatot szolgáltat a Megbízó kérésére.

4. Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés teljesítése során a hatályos és irányadó jogszabályok, így a mindenkor hatályos vonatkozó önkormányzati rendeletek rendelkezéseit maradéktalanul betartja és betartatja. Jelen szerződés teljesítése során a közpénzek felhasználásával, a köztulajdon használatának nyilvánosságával, átláthatóbbá tételével és ellenőrzésének bővítésével összefüggő irányadó előírásoknak megfelelően kell eljárni.

5. Megbízott a Megbízót megillető tulajdonosi jogok közül csak azokat és oly módon gyakorolhatja, amelyek részére a jelen szerződés meghatároz és amelyek gyakorlása összhangban áll a vonatkozó jogszabályokkal és a jelen szerződéssel.

6. A jelen szerződésben meghatározott egyes tevékenységekre a szakmai szabályok, illetve vita esetén a Megbízó által meghatározott tulajdonosi döntési jogot gyakorló iránymutatása az irányadó.

7. Megbízott tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésbe foglalt kötelezettségei megszegésével, vagy elmulasztásával származó károkért a polgári jog általános szabályai szerint felel.

7. Megbízó megbízza, és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza a Megbízottat

- a közüzemi szolgáltatók előtti képviselésével, a jelen szerződésben foglalt feladatai teljesítéséhez szükséges mértékben;
- a jelen szerződésben meghatározott feladatokból adódó jogi képviseléssel történő ellátásra, illetve elláttatásra.

8. Megbízott feladata az önkormányzati döntéshozatali rendnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően valamennyi, a jelen szerződésben foglalt feladatai teljesítése során a Megbízó részéről szükséges döntés előterjesztésének az elkészítése.

9. Jelen szerződés módosítása csak a Szerződő felek erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes.

10. Szerződő felek között a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos.

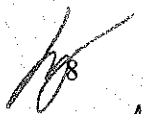
11. Megbízott a jelen Szerződés szerinti tevékenységet saját felelősségére és kockázatára végzi. Megbízott a Szerződésben vállalt feladatok ellátása során más szakértőt, egyéb közreműködőt a Megbízó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül is igénybe vehet. A Megbízott az általa a szerződés teljesítésébe bevont közreműködők tevékenységéért a Ptk. 6:148. § (1) bekezdése szerint úgy felel, mintha maga járt volna el.

12. A Szerződő Felek kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik ki.

a.) Megbízó részéről operatív kapcsolattartó a Megbízott felé:

Név: Kerékgyártó Anna Írisz

Értesítési cím: megbízó értesítési címén



Email: [kerekgyartoa@jozsefvaros.hu](mailto:kerekgyartoa@jozsefvaros.hu)

Vezetői kapcsolattartó:

Név: Borbás Gabriella, Kerületgazdálkodási ügyosztályvezető

Értesítési cím: megbízó értesítési címén

Email: [borbas.gabriella@jozsefvaros.hu](mailto:borbas.gabriella@jozsefvaros.hu)

b.) Megbízott részéről kapcsolattartó:

Név: Sárkány Csilla

Értesítési cím: megbízott értesítési címén

E-mail: [sarkany-csilla@rev8.hu](mailto:sarkany-csilla@rev8.hu)

12.1. Szerződő Felek a kapcsolattartók személyében vagy adataiban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek egymást írásban tájékoztatni, mely nem minősül szerződésmódosításnak.

12.2. Felek gondoskodnak arról, hogy kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák arról, hogy jelen szerződésben megadott személyes adataikat a másik Fél a jelen szerződésben meghatározott célból kezeli, összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletével (a továbbiakban: GDPR rendelet). Az adatkezelés az adatkezelő jogos érdekeinek – a jelen szerződésben foglaltak végrehajtása és az annak teljesítésével összefüggő kapcsolattartás céljából – érvényesítéséhez szükséges, jogalapja a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés f) pontja.

12.3. Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkével összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott személyes adatok kezelése jelen szerződés megkötésének előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. A törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint jelen szerződéssel kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

12.4. Felek megállapodnak, hogy közöttük a jelen Szerződéssel kapcsolatos mindennemű, jogot keletkeztető, illetve jogról lemondó nyilatkozat, továbbá a Szerződés teljesítését érintő bármiféle nyilatkozat, értesítés, közlés, kérés stb. (a továbbiakban együtt: értesítés) csak írásban érvényes és hatályos. Erre figyelemmel Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés keretében egymással szóban vagy telefonon közölt értesítéseiket utólag – 24 órán belül – írásban is megerősítik.

12.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés módosításán, felmondásán vagy a Szerződéstől való elállást tartalmazó jognyilatkozaton kívül a jelen Szerződéssel kapcsolatos bármilyen, a 12. pont szerinti kapcsolattartóknak megjelölt e-mail címére megküldött levelet is írásbeli kommunikációnak minősítik. Az e-mail útján történő kézbesítés esetén az értesítés abban az időpontban minősül kézbesítettnek, amikor a címzett azt igazoltan kézhez vette, vagy arról automatikus vagy kifejezett visszaigazolás érkezett.

12.6. A Felek közötti, a Szerződés módosítását, felmondását vagy a Szerződéstől való elállást tartalmazó jognyilatkozatokat a Felek jelen Szerződés bevezető részében megjelölt székhely címére, a képviselőiknek címezve, postai úton vagy személyes kézbesítés útján kell eljuttatni, és azok a másik féllel szemben a kézbesítés időpontjában hatályosulnak.

12.7. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a tértivevényes ajánlott postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a



kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett a küldeményt nem vette át (az a feladóhoz nem kereste jelzéssel érkezett vissza), a küldeményt az ellenkező bizonyításig a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

13. Amennyiben a szerződés teljesítése során bármikor olyan, bármelyik fél felelősségi és ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható, elháríthatatlan körülmény áll elő, amely akadályozza a szerződésszerű teljesítést, és amely esetben nem volt elvárható, hogy a fél a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa, úgy az érintett fél mentesül a nem szerződésszerű teljesítéséből eredő felelősség alól.

13.1. A fél ellenőrzési körén kívüli körülménynek minősül különösen:

- természeti katasztrófák: földrengés, tűzvész, aszály, fagykár, árvíz, szélvihar, villámcsapás;
- egyes politikai-társadalmi események: háború, forradalom, felkelés, szabotázs, közlekedési útvonal (repülőtér) lezárása,
- egyes állami intézkedések: behozatali-kiviteli tilalmak, devizakorlátozások, embargó, bojkott,
- súlyos üzemzavarok.

13.2. Felek rögzítik, hogy nem minősül a szerződésszegő fél ellenőrzési körén kívüli eső oknak:

- a saját üzemi rend-szervezési, vagy egyéb zavara,
- a Fél alkalmazottainak magatartása.

13.3. Felek rögzítik, hogy a járvány – azaz közegészségügyi-járványügyi intézkedések, illetve kihirdetett járványhelyzet, amennyiben azok elrendelésére a szerződés aláírását követően kerül sor - vis maior körülménynek minősül, ha a járványügyi korlátozó intézkedés a szerződésszerű egésze teljesítésének elmaradásának egyenes oka. Ebben az esetben a Ptk. 6:179. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a szerződés – jogszabály erejénél fogva, a Felek megszüntető jognyilatkozata nélkül – a jövőre nézve megszűnik, és a Felek a Ptk. 6:180. §-ában foglaltak szerint kötelesek egymással elszámolni, azaz a szerződés megszűnésének időpontját megelőzően nyújtott szolgáltatás pénzbeli ellenértékét meg kell téríteni. Ha a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár. Kártérítés abban az esetben sem jár, ha a szerződés megszűnése miatt a Felek bármelyikét kár érte. A lehetlenné válásról tudomást szerző félnek haladéktalanul értesítenie kell írásban erről a másik fél szerződés szerinti kapcsolattartóját. Az ennek elmaradásából eredő károkért felelősséggel tartozik.

14. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 41. § (6) bekezdése értelmében, továbbá az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ávr.) 50. § (1a) bekezdése, illetőleg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint Megbízott képviselője úgy nyilatkozik, hogy Megbízott átlátható szervezetnek minősül. Megbízott tudomásul veszi, hogy Megbízó nem köthet vele érvényesen visszterhes szerződést, illetve a létrejött ilyen szerződés alapján nem teljesíthet kifizetést, amennyiben Megbízott a nyilatkozata ellenére nem minősül átlátható szervezetnek. Felek rögzítik, hogy Megbízó jelen pont szerinti feltétel ellenőrzése céljából, a jelen szerződésből eredő követelések elévüléséig az Áht. 55. §-ban foglaltak szerint jogosult Megbízott átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban meghatározott adatokat kezelni. megbízott kijelenti és jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy ezen adatok változása esetén, a változásról haladéktalanul köteles Megbízót tájékoztatni, figyelemmel az Ávr. 50. § (1a) bekezdésében foglaltakra. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést Megbízó felmondja, vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll.

A jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt kellő felhatalmazás alapján helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2023. ....

**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviselésében:**

**Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és  
Városfejlesztési Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság képviselésében:**

---

Pikó András  
polgármester

---

Sárkány Csilla igazgatósági tag /  
vezérigazgató  
és dr. Horváth Dániel igazgatóság elnöke  
együttesen

Fedezet: .....

Budapest, 2023. ....  
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:  
Budapest, 2023. ....

dr. Sajtos Csilla jegyző  
nevében és megbízásából

.....  
dr. Lehoczky Balázs  
aljegyző



**A lakásügynökségi célú bérleti szerződés feltételei  
(a magán ingatlantulajdonos és a Megbízó között)**

1. A bérbeadó személye:

Nem köthető bérleti szerződés olyan ingatlanra vonatkozóan, amely:

- a Rév8 Zrt. Igazgatósági tag vagy Felügyelő Bizottság tag,
- józsefvárosi önkormányzati képviselő, polgármester, vagy alpolgármester,
- a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal ügyosztályvezetője, gazdasági vezetője, aljegyzője, jegyzője,
- A józsefvárosi Képviselő-testület Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, valamint a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottsága tagja

tulajdonát képezi.

1. A bérleti idő:

A szerződés határozott időre – legalább 36 hónapra – kerül megkötésre, melynek pontos időtartamát a szerződés rögzíti.

**A bérleti jogviszony kezdete** (hatálybalépés) a szerződéskötés napja.

A bérleti **díjfizetési kötelezettség kezdete:** (a) az a nap, amikor a bérlő az ingatlant albérletbe adja, de legkésőbb a szerződés hatályba lépésétől számított második hónap első napja. / (b) a szerződéskötés (hatálybalépés) napja.

A bérleti **jogviszony vége:** a bérleti díjfizetési kötelezettség kezdőnapjától számított legalább 36 hónap.

**Bérlő elállási joga:** (a) ha bérlő az ingatlant a szerződés hatályba lépésétől számított harmadik hónap utolsó napjáig sem adta albérletbe, úgy Bérlő jogosult azonnali hatállyal a bérleti szerződéstől elállni, mely esetben bérbeadót további bérleti díj nem illet meg, és egyéb kártérítésre sem jogosult. Bérlő által előre megfizetett bérleti díj tekintetében a felek a szerződés megszűnésének napjáig időarányosan számolnak el egymással. / (b) a jelen feltétel nem része a szerződésnek.

2. A bérleti díj és óvadék:

A bérleti díjban a felek szabadon, piaci árazásnak megfelelően állapodnak meg. Bérlő a bérleti szerződés megkötését követően legfeljebb kéthavi bérleti díjat fizet meg a bérbeadó részére, majd a bérleti díj fizetési kötelezettség beálltával havonta előre fizeti a bérleti díjat.

A bérlő főszabályként óvadékot nem fizet. Amennyiben a bérbeadó kizárólag óvadék megfizetése mellett kívánja bérbeadó az ingatlant, úgy legfeljebb 2 havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék fizethető

A bérleti díj főszabályként a határozott idő alatt rögzített összeg. Amennyiben a bérbeadó kizárólag a bérleti díj indexálása mellett adja bérbe az ingatlant, úgy bérbeadó legfeljebb minden év március 31-ig jogosult a bérleti díj módosítását közölni, mely esetben a módosított bérleti díj a bejelentést

követő hónaptól alkalmazandó. Az indexálás mértéke a KSH által közzétett előző évi infláció mértéke, de legfeljebb 5% lehet. Bérbeadó első emelésre a szerződés második évében jogosult

3. Az üzemeltetési költségek:

A bérbeadó hozzájárul, hogy az albérlő az egyes közművek tekintetében: (a) előfizetői szerződést kössön, / (b) a fennálló előfizetői szerződése tekintetében, mint számlafizető bevonásra kerüljön.

A közös költség tekintetében a felek megállapodása, hogy a bérlőt (albérlőt) kizárólag az üzemeltetési közös költség terheli, a felújítási alap, célbefizetés, vagy más jogcímen szedett kiegészítő közös költség kizárólag bérbeadót terheli. Bérlő (albérlő) a közös költséget a társasháznak közvetlenül fizeti meg.

4. Az ingatlan karbantartása, javítása:

A bérbeadó kötelezettsége az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban tartása, így az ingatlan valamennyi berendezési és felszerelési tárgyának karbantartása, javíttatása, szükség esetén cseréje.

Társasházi közös tulajdont érintő meghibásodás (pl. csőtörés) esetén a hiba elhárítására a társasház köteles azzal, hogy bérbeadó köteles valamennyi szükséges intézkedést megtenni a hiba mielőbbi elhárítására.

Az ingatlant érintő meghibásodások esetén bérbeadó a bérlő írásbeli jelzése alapján haladéktalanul köteles eljárni a hiba elhárítása érdekében.

5. Albérletbe adás és kapcsolattartás:

Bérbeadó hozzájárul, hogy a bérlő az ingatlant albérletbe adja, azzal, hogy az albérlő kiválasztása tekintetében nem jogosult ellenvetéssel élni.

A bérbeadó hozzájárul, hogy az albérlő az ingatlant, mint lakóhelyet az illetékes hatóság felé bejelentse, ott lakcímet létesítsen.

Bérbeadó elfogadja, hogy az ingatlant kizárólag a bérlő képviselőjével együtt, az albérlő háborgatása nélkül ellenőrizheti. Bérbeadó az albérlővel kizárólag a Rév8-on, mint kapcsolattartón keresztül tart kapcsolatot, valamennyi észrevételét, igényét a Rév8 felé köteles jelezni, aki az albérlő irányába azt közvetíti

6. Felmondás, hosszabbítás, megszűnés, jogcím nélküli használat:

A bérleti szerződés a határozott idő alatt bérbeadó által nem mondható fel, bérlő csak a 1. pontban foglalt időben és esetben jogosult felmondani.

Bérlő a bérleti jogviszony határozott idejének lejártá előtt legalább 60 nappal közölt írásbeli nyilatkozattal kezdeményezheti a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását. A nyilatkozat tartalmazza a hosszabbítás javasolt időtartamát és a megajánlott bérleti díjat. A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához bérbeadó hozzájárulása szükséges. Amennyiben bérbeadó megfelelő határidőn belül az ajánlat elfogadásáról nem dönt, vagy ellenajánlatot nem tesz, úgy a bérlő ajánlatát elutasítottak kell tekinteni, mely esetben a bérleti szerződés – amennyiben később sem jön létre megállapodás a felek között – a határozott idő leteltével megszűnik.

A szerződés egyebekben kizárólag rendkívüli felmondás esetén szüntethető meg. Bérló oldalán ilyen eset különösen, ha a bérbeadó a javítási, karbantartási kötelezettségeinek nem tesz eleget. Bérbeadó oldalán felmondás alapját képezheti különösen a bérleti díj fizetésének elmulasztása, vagy az albérló olyan magatartása, mely a jogviszony fenntartását nem teszi lehetővé (ld. Lakástv. 25. §.)

A bérleti jogviszony megszűnése esetén az ingatlant a bérló köteles a bérbeadó birtokába adni. Ennek elmulasztása esetén a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a bérlemény tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie.

#### 7. Bérló által vállalt garanciák:

Bérló vállalja, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettségének rendszeresen eleget tesz.

Bérló az albérlőt folyamatosan ellenőrzi és elszámoltatja, ezáltal biztosítja, hogy az ingatlanra a közös költség és az üzemeltetési költségek rendszeresen fizetésre kerülnek. Amennyiben albérló a fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy bérló vállalja, hogy albérló helyett helytáll és követelését albérlóval szemben érvényesíti.

Bérló ellenőrzi, hogy az általa kiválasztott albérló a bérleményt és annak berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használja, valamint gondoskodik a berendezési tárgyakban az albérló, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról, vagy az okozott kár megtérítéséről, vagy saját költségén való kijavításról.

Bérló az albérlóval olyan bérleti szerződést köt, és albérlőtől minden olyan jognyilatkozatot bekér (így különösen közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot a bérlemény elhagyására) mely a bérleti szerződés megszűnése esetén biztosítja az ingatlan bérbeadó részére történő zavartalan birtokba adását.

**Megbízó kizárólagos tulajdonában álló lakások (önkormányzati lakások)**


**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területén található  
magántulajdonú lakásingatlanok, melyeket a Megbízó bérbe vesz a lakásügynökség  
keretében való hasznosítás céljára**


**Megbízott pénzügyi terve**

**Az elvégzett piacelemzés alapján a Lakásügynökség referencia lakbére: 3200 Ft/m<sup>2</sup>.**

**Szervezet működési kiadásai**

<b>Rév8 Zrt. lakásügynökséghez kapcsolódó kiadások, 2023</b>	
Béreköltségek (2,5 fő alkalmazott bére) (Ft)	14 238 000
Közjegyzői ktg. (Áfa mentes) (Ft)	700 000
Informatikai rendszer, adatbázisfejlesztés (Ft)	708 661
Irodai ktg. (posta, nyomtatás, telefon, egyéb) (Ft)	314 961
Kommunikációs és marketing költségek (Ft)	629 921
Műszaki kiadások (gyorsszolgálat, karbantartás, felújítás tervezés, műszaki szaktanácsadás, műszaki ellenőrzés) (Ft)	7 200 000
<b>Megbízási díj összesen (nettó Ft)</b>	<b>23 791 543</b>
<b>Megbízási díj összesen (bruttó Ft)</b>	<b>30 215 260</b>

Ezen költségeknek megfelelően, időarányosan került meghatározásra a 2024. évre szóló megbízási díj.