

16/361/2024.



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

19

Előterjesztő: Pikó András polgármester		Érkezett: 2024. JUN 26.	Szám: 02/196-As/2024
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. július 04.		Melléklet:	Ügyintéző: K.F. sz. napirend
<p><b>Tárgy: Javaslát a Menhely Alapítvánnyal kötött bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás módosítására</b></p> <p>A napirendet <b>nyilvános</b> ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához <b>egyszerű</b> többség szükséges.</p> <p>ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY          KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA IRODAVEZETŐ          PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>[Handwritten signature]</i>          JOGI KONTROLL: <i>[Handwritten signature]</i></p> <p>BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:</p> <p style="text-align: center;"><i>[Handwritten signature]</i>          DR. LEHOCZKY BALÁZS          ALJEGYZŐ</p>			
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		-	
<p><b>Határozati javaslat:</b></p> <p>A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.</p>			

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 171/2023. (V. 31.) számú határozata 1. pontjában döntött arról, hogy 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 pályázat érvényes és eredményes, továbbá a Menhely Alapítvány részére bérlőkijelölési jogot biztosít az alábbi önkormányzati bérlakások esetében: 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 20. fsz. 2. és 1086 Budapest, Lujza utca 18. fsz. 7.

2023. június 2. napján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Menhely Alapítvány az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 11. § (1) bekezdése

ÉRKEZETT

2024. JÚN 26.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

alapján bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodást kötöttek ezen – rendeltetésszerű használatra nem alkalmas – lakásokra. A megállapodás az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvénynek az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvénnyel módosított 51/B. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy 10 darab, eddig az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül. A „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” pályázati kiírás tárgyát képezte a Korányi Sándor utca 20. földszint 2. (komfort nélküli, felújítandó) 30,79 m<sup>2</sup> alapterületű lakás ennek a 10 ingatlanok az egyikében található. A törvény szerint az ingatlanokat érintő, és a tulajdonosváltást követően megszűnő bérleti vagy egyéb szerződések alapján az Önkormányzat 2025. január 31-ig cserelakást ajánl fel a jogosultak részére.

Fentiek alapján a Képviselő-testület 171/2023. (V. 31.) számú határozatának 1. pontját módosítani szükséges, a Korányi Sándor utca 20. fsz. 2. számú lakás helyett másik ingatlanra vonatkozó bérlőkijelölési jog megadásával és a 2023. június 2. napján aláírt megállapodás módosításával.

A Korányi Sándor utca 20. fsz. 2. számú alatti lakás helyett javasolt lakás főbb adatai:

hrsz.	cím	em.	ajtó	komfortfokozat	alapterület	státusz
35599	1082 Budapest, Vajdahunyad u. 11.	fsz.	4.	komfort nélküli	25,08 m <sup>2</sup>	üres

A 2023. június 2. napján kötött megállapodás módosítása az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy a Vajdahunyad utcai lakást a Menhely Alapítvány a bérlőkijelölési jogról szóló döntést követően – bérlő kijelölését megelőzően – felújítja, a megállapodás a felújítási munkák lezárásával lép hatályba, 10 év határozott időtartamra.

## II. A betervezés indoka

A döntéssel érintett lakás mielőbbi birtokba adása érdekében szükséges, hogy a Képviselő-testület a döntését a 2024. július 4-i ülésén meghozza. Önkormányzati érdek a bérlőkijelölési szándék megvalósítása, a bérlőkijelölési jog gyakorlásához rendelkezésre álló lakás mielőbbi biztosítása, hiszen a lakást a Menhely Alapítvány felújítja.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat célja a „Civil és egyházi szervezetek számára önkormányzati lakások bérlőkijelölési joga” elnevezésű pályázat végrehajtása érdekében az állam által kisajátított Korányi utcai ingatlan helyett másik ingatlan biztosítása a Menhely Alapítvány részére.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a Menhely Alapítvány a Vajdahunyad utca 11. fsz. 4. számú lakás bérlőkijelölési jogát felújítási kötelezettség mellett kapja. A lakás bérbeadásából az Önkormányzatnak költségelvű lakbér bevétele származik majd.

## IV. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 23. § (5) bekezdés 14. pont alapján kerületi önkormányzati feladat a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény 51/B. § (1) bekezdése szerint:

„(1) Az Országgyűlés úgy rendelkezik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata tulajdonában álló, a 2. melléklet B) része szerinti ingatlanok e törvény erejénél fogva az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény (a továbbiakban: Módtv.4.) hatálybalépésének napjával, a 2. melléklet A) része szerinti ingatlanok a Módtv.4. hatálybalépését követő 60. napon köznevelési, valamint felsőoktatási feladatokkal összefüggő tevékenység ellátása céljára az állam tulajdonába kerülnek (a továbbiakban együtt: ingatlanok).”



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

„11. § (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 lakásrendelet 11. § (4) bekezdés d) pontja szerint:

„11. § (4) A bizottság javaslatára a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul csökkentheti, ha a bérlőkijelölésre jogosult

d) a rendvédelmi-katasztrófavédelmi feladatokat ellátó szerv dolgozóját – szolgálati viszonya idejére – jelöli bérlőként.”

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság a lakásrendelet 11. § (4) bekezdése, valamint a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 2.3.13.1. alpontja szerint javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a bérlőkijelölési jog ellenértékének korlátlan csökkentésére.

Az Möt. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Melléletek:

1. számú melléklet: Az Önkormányzat és a Menhely Alapítvány között 2023. június 2-án létrejött, bérlőkijelölési jogot alapító, beruházási és közfeladat-ellátási megállapodás
2. számú melléklet: A 2023. június 2. napján kötött megállapodás módosítása egységes szerkezetben



**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2024. (... ..) számú határozata**

**a Menhely Alapítvánnyal kötött bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás módosításáról**

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

1. a 171/2023. (V. 31.) számú képviselő-testületi határozat 1.a) pontját módosítja aképpen, hogy a „1089 Budapest, Korányi Sándor utca 20. fsz. 2.” szám alatti lakás helyébe az alábbi szöveg lép:
  - a) *1082 Budapest, Vajdahunyad u. 11. fsz. 4. szám alatti lakás,*
2. a határozat 1. pontjára tekintettel Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat bérlőkijelölési jogra vonatkozó megállapodást köt a Menhely Alapítvánnyal (székhely: 1082 Budapest, Vajdahunyad u. 3., adószám: 19013213-1-42) az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal, és felkéri a polgármestert a módosítással egységes szerkezetű megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2024. július 04., a 2. pont esetében: 2024. július 31.

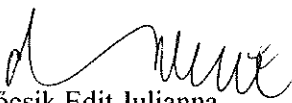
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2024. június 26.



Pikó András  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

  
dr. Törőcsik Edit Julianna  
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 19/2023. (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 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakás, valamint a 35422/A/7 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza u. 18. fsz. 7. szám alatti komfortos, 22 m<sup>2</sup> 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-nyolcszázötven ezer-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 munkálatokat a lakások birtokba adásának napjától számított 1 éven belül kell elvégezni.
- 4) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakások rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása az **Önkormányzat** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a 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 költségbecslésben foglaltak szerint jó minőségben, határidőben megvalósuljon. A munkálatok megvalósítása során jelen Szerződésben foglaltaktól **Jogosult** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli engedélyével térhet el. **Jogosult** köteles biztosítani, hogy az **Önkormányzat** képviselője a munkálatok megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.
- 9) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a munkálatok kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségének maga köteles eleget tenni, ezért az **Önkormányzattal** szemben a kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, amely tény a **Jogosult** a kivitelezési-vállalkozási szerződésben köteles kikötni.
- 10) **Jogosult** a munkálatok kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségek megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti az **Önkormányzattól**.
- 11) A **Jogosult** 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, FÖKÉTŰSZ-nél eljárni.
- 13) **Jogosult** köteles továbbá a fűtés megkezdése előtt a fűtési rendszert, a fogyasztói gázvezetéket felülvizsgáltatni, és a hatóság által előírt szabványosítást, és járulékos munkákat elvégeztetni. A homlokzati nyílászárók (ajtó, ablak) cseréje esetén, településképi eljárás lefolytatása kötelező.

- 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 **Jogosult**at, 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 engedély/tudomásulvételt köteles az **Önkormányzat** részére megküldeni.
- 17) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy a szabálytalan, vagy engedély, hozzájárulás nélkül végzett munkák miatt kiszabott pénzbírság, illetve károk megtérítéséért felelősséget nem vállal, azokat a **Jogosult** köteles viselni, amelynek elmulasztását felek úgy tekintik, hogy a lakásokat a **Jogosult** nem szerződésszerűen 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 szerződésszerűen 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 **Jogosult**at, hogy a munkálatokhoz és a közművek felújításához szükséges hozzájárulás/engedély kiadásának ügyében, az Építésügyi Hatóságnál, Városépítészeti Irodánál, valamint az összes közműszolgáltatónál teljes jogkörben eljárjon.
- 22) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosult**at, hogy az ajtók, ablakok esetleges cseréjéhez, valamint a 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 **Jogosult**nak a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;

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

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

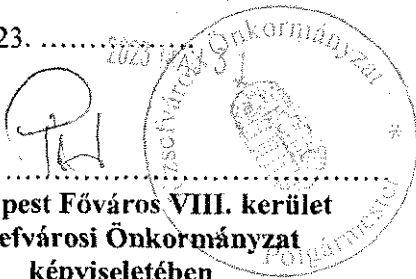
- 1) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
  - a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
  - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadáskor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai az **Önkormányzattal** szemben semmilyen 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 bérletdíjra 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 szerződészegése következtében az **Önkormányzat**nak 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 m<sup>2</sup>/fő értéket. A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője.
- 5) A lakások a bérlő(k) részére el nem idegeníthetőek, továbbá a bérlő(k) a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.



## VI. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak 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. ....



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

Budapest, 2023. *05. 02.*.....



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.  
Pénzügyileg ellenjegyzem:

Budapest, 2023. .... *05. 31.*.....

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

**Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve**

Budapest VIII. kerület Korányi S. u. 20. fsz. 2. 30,79 m <sup>2</sup> , 1 szoba, komfort nélküli lakás felújításának költségvetési segédlete. A költségvetés a mindenkor kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetéskészítő program alapján készült.						30,79
BSZ.	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	kit	800 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás, ELMŰ ügyintézés	1	kit	923 700
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1	kit	461 850
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés	1	kit	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 <sup>2</sup>	100 000
7	fürdőszoba	padló	hidegpadló burkolat cseréje, kent szigetelés készítésével	10	m <sup>2</sup>	250 000
8	fürdőszoba, konyha	oldalfal	csempeburkolat javítása	10	m <sup>2</sup>	100 000
9	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása kopogtatással meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	30,79	m <sup>2</sup>	180 000
10	összes	festés-mázolás	összes helyiség festés-mázolása	1	kit	700 000
11	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	berendezési tárgyak és szerelvények javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemelés; 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 <sup>2</sup>	100 000
14	Szoba	Galéria	Statikai vizsgálat és szakvélemény, lépcső korlát pótlása	1	kit	250 000
15			Utólagos talajnedvesség elleni vízszintes falszigetelés készítése, téglá vagy kő-tégla falszerkezetben, furatinjektációs módszerrel, magasnyomású injektálás, egysoros 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 <sup>2</sup>	358 000
			<b>összesen nettó:</b>			6 199 350
			<b>Áfa 27%</b>			1 673 825
			<b>bruttó összesen:</b>			7 873 175

Budapest VIII. kerület Lujza u. 18. fsz. 7. 22 m2, 1 szoba, komfortos lakás felújításának költségvetési segédlete. A költségvetés a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetéskészítő program alapján készült.						22
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemeként részletezve	mennyiség	egység	becsült költség (Ft.)
1	összes	fűtés	Elektromos fűtés kiépítése 2 db vagy infra (Norvég) panelek szerelésével	1	kit	400 000
2	összes	elektromos hálózat	<b>ELMŰ</b> ügyintézés	1	klt	100 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1	klt	100 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, <b>VÍZMŰ</b> ügyintézés	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	m2	200 000
7	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása kopogtatással meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	22	m2	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 beüzemeléssel; mosogató, villanybojler, villanytűzhely cseréje	3	db	270 000
10	Szoba	Galéria	Statikai vizsgálat és szakvélemény, felújítása, loriátok pótlása, lépcső biztonságossá tétele	1	klt	300 000
11	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	2	klt	320 000
			<b>összesen nettó:</b>			<b>3 100 000</b>
			<b>Áfa 27%</b>			<b>837 000</b>
			<b>bruttó összesen:</b>			<b>3 937 000</b>



**BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ, BERUHÁZÁSI  
ÉS KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI MEGÁLLAPODÁS**  
*módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva*

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 igazgató), 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 a 171/2023. (V. 31.) számú határozatával döntött.

**A Korányi Sándor utca 20. földszint 2. (komfort nélküli, felújítandó) 30,79 m<sup>2</sup> alapterületű lakás annak a 10 ingatlannak az egyikében található, mely a törvény értelmében az állam tulajdonába került: a Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény fenti módosításához kapcsolódó 2. mellékletének A) része szerinti ingatlanok között a 9. sorszámmal jelölt ingatlan (helyrajzi száma: 36035).**

**A Képviselő-testület .../2024. (... ..) számú határozatával a 171/2023. (V. 31.) számú határozat 1.a pontja módosításra került, a Korányi Sándor utca 20. fsz. 2. számú lakás helyett másik ingatlanra vonatkozó bérlőkijelölési jog megadásával. Felek a 2023. június 2. napján aláírt megállapodást közös akarattal módosítják, és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint:**

- 2) **Önkormányzat tulajdonát képezi:**  
**Budapest VIII. a 35599 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 11. fsz. 4. szám alatti komfort nélküli, 25,08 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakás, valamint a 35422/A/7 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza u. 18. fsz. 7. szám alatti komfortos, 22 m<sup>2</sup> 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 lakásbérlési 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 becsült értéke **bruttó 11.384.236 forint, azaz bruttó tizenegymillió-háromszáznyolcvannégyezer-kétszázharminchat forint**, amelyet **Jogosult** saját kivitelezésben végez el.
- 3) A lakást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a jelen Szerződés megkötésétől számított 15 napon belül adja át a jogosult birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. Jelen Szerződés mellékletében felsorolt kötelező felújítási munkálatokat a **Vajdahunyad utca 11. fsz. 4. szám alatti lakás birtokba adásának napjától számított 1 éven belül** kell elvégezni.
- 4) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a 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 vizesedése, az elektromos vezetékek, gázvezetékek, víz- és csatornavezetékek, valamint a kémény állapota.
- 5) A kötelezően elvégzendő munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a munkák elvégzését a mellékletben foglaltak alapján ellenőrzi, és arról **Jogosult** jelenlétében és aláírásával jegyzőkönyvet vesz fel.
- 6) Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a Szerződésben rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha arról a **Felek** előzetesen megállapodtak.
- 7) **Felek** rögzítik, hogy a **Jogosult** a munkálatokat műszakilag kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban az **Önkormányzat**nak, valamint harmadik személynek okozott károkért a **Jogosult** tartozik felelősséggel.
- 8) **Jogosult** köteles megtenni mindent annak érdekében, hogy a felújítás a jelen Szerződés mellékletét képező munkanemek szerint részletezett költségbecslésben foglaltak szerint jó minőségben, határidőben megvalósuljon. A munkálatok megvalósítása során jelen Szerződésben foglaltaktól **Jogosult** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli engedélyével térhet el. **Jogosult** köteles biztosítani, hogy az **Önkormányzat** képviselője a munkálatok megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.

- 9) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a munkálatok kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségének maga köteles eleget tenni, ezért az **Önkormányzattal** szemben a kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, amely tény a **Jogosult** a kivitelezési-vállalkozási szerződésben köteles kikötni.
- 10) **Jogosult** a munkálatok kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségek megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti az **Önkormányzattól**.
- 11) A **Jogosult** 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, FŐKÉTŰSZ-nél eljárni.
- 13) **Jogosult** köteles továbbá a fűtés megkezdése előtt a fűtési rendszert, a fogyasztói gázvezeték felülvizsgáltatni, és a hatóság által előírt szabványosítást, és járulékos munkákat elvégeztetni. A homlokzati nyílászárók (ajtó, ablak) cseréje esetén, településképi eljárás lefolytatása kötelező.
- 14) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a kötelezően felsorolt elvégzendő munkálatokat 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 engedély/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 1.1) 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 **Jogosult**nak a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
  - c. amennyiben a birtokbaadás a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhoz első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a birtokbaadásra, úgy a következő hónap első napjától köteles ezen díjak megfizetésére.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 4) A **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az **Önkormányzatot**. A **Jogosult** kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az **Önkormányzat** képviseletében 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 költségelví lakbért és a lakással kapcsolatban felmerült IV.2) pont szerinti költségeket köteles megfizetni.
- 6) Amennyiben a **Jogosult** által jelölt bérlő nem fizeti a közműdíjakat és a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a **Jogosult**at terhel. A **Jogosult** a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül köteles elvégeztetni.

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

- 1) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
  - a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
  - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosult**at; 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 **Jogosult**at tájékoztatja;
  - az **Önkormányzat** **Jogosult** a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
  - az **Önkormányzat** **Jogosult** a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az **Önkormányzat**nak 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 m<sup>2</sup>/fő értéket. A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője.
- 5) A lakások a bérlő(k) részére el nem idegeníthetőek, továbbá a bérlő(k) a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

## VI. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak 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, 2024. ....

Budapest, 2024. ....

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

.....  
Menhely Alapítvány  
képviselésében  
Aknai Zoltán igazgató

Jogi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2024. ....

dr. Töröcsik Edit Julianna jegyző  
nevében és megbízásából

Fedezet: Pénzügyi fedezetet nem igényel.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Budapest, 2024. ....

.....  
dr. Székelyhidi Livia  
irodavezető  
Jogi Iroda

.....  
Hörich Szilvia  
gazdasági vezető



**Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve**

**Budapest VIII. kerület Vajdahunyad u. 11. fsz. 4. szám alatti 25 m<sup>2</sup> 1 szobás lakás felújításának költségvetési segédlete. A költségvetés a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetéskészítő program alapján készült.**

ssz.	Elvégzendő munkák:		becsült költség nettó Ft
1	Elektromos hálózat felújítása:	Az elektromos hálózat villamos biztonsági felülvizsgálata.	39 370 Ft
2		Szükség esetén az elektromos hálózat teljes/részleges felújítása, szabványosítás, ELMŰ ügyintézés, Üzembe helyezés előtti első felülvizsgálat elkészítése	1 346 457 Ft
3	Víz,- csatorna hálózat felújítása:	Víz- és csatorna vezetékek leellenőrzése, nyomáspróba	70 866 Ft
4	Gáz hálózat felújítása:	Fogyasztói gázvezetékek és gázkészülék üzembe helyezés, tervezéssel, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézással, közmű ügyintézés	874 016 Ft
5	Fűtés kiépítése:	Új parapetkonvektor, gázvezetékek kiépítése anyag és munkaár	511 811 Ft
6	Szellőzés:	Fürdőszobai gépi szellőzés megoldása (elszívott levegő kivezetése a függőfolyosói homlokzatra)	98 425 Ft
7	Fürdőszoba:	Padlóburkolat cseréje, alatta kent vízszigetelés készítése( zuhanynál a falra is kent szigetelés kell)	86 908 Ft
8		Falburkolat cseréje	118 024 Ft
9		villanyboiler 80 L új készülék felszerelés	193 000 Ft
10		Szaniterek és szerelvények cseréje/felújítása, új zuhanytálca	386 598 Ft
11		Új fal a lépcső felé 20 cm-es Ytong 4,26 m <sup>2</sup>	64 302 Ft
12		új vakolat készítése 1 falon (új falra) 4,26 m <sup>2</sup>	15 659 Ft
13		új vakolat készítése 1 falon (meglévő falra) 10,7 m <sup>2</sup>	72 736 Ft
14	Előtér/konyha:	Bejárati ajtó és a felüvilágító cseréje hőszigeteltre	400 000 Ft
15		Új villany/ gáztűzhely	215 000 Ft
16		egytálcás mosogató cseréje, szükség szerint	40 356 Ft
17		Falburkolat javítása/cseréje, szükség szerint	151 954 Ft
18		Padlóburkolat cseréje	249 724 Ft
19	Szoba:		
20		szárítóvakolat 15 m <sup>2</sup>	131 835 Ft
21		parketta csiszolás 13,82 m <sup>2</sup> , szükség szerint	16 209 Ft
22		új műanyag vagy fa ablak, felüvilágítóval 120/200	395 136 Ft
23			
24	Egész lakás:	Falon festés, felületelőkészítés, javítás 98,683 m <sup>2</sup>	568 908 Ft
25		Mennyezetten festés, felületelőkészítés 25,54 m <sup>2</sup>	147 238 Ft
		Lakásfelújítás kötelező összesen, nettó	5 887 588 Ft
		Lakásfelújítás kötelező + opcionális nettó összesen	6 194 532 Ft
		<b>Bruttó összesen</b>	<b>7 477 236 Ft</b>

Budapest VIII. kerület Lujza u. 18. fsz. 7. 22 m <sup>2</sup> , 1 szoba, komfortos lakás felújításának költségvetési segédlete. A költségvetés a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetéskészítő program alapján készült.						22
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemként 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	<b>ELMŰ</b> ügyintézés	1	klt	100 000
3	összes	szennyvízvezeték	szennyvíz vezeték felújítása	1	klt	100 000
4	összes	vízvezeték	vízvezeték felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, <b>VÍZMŰ</b> ügyintézés	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 <sup>2</sup>	200 000
7	összes	fal	mennyezet és oldalfal vakolat átvizsgálása kopogtatással meglazult részek eltávolítása vakolat javítás	22	m <sup>2</sup>	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 beüzemeléssel; mosogató, villanybojler, villanytűzhely cseréje	3	db	270 000
10	Szoba	Galéria	Statikai vizsgálat és szakvélemény, felújítása, lorrátok pótlása, lépcső biztonságossá tétele	1	klt	300 000
11	fürdőszoba	szellőzés	szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	2	klt	320 000
			<b>összesen nettó:</b>			<b>3 100 000</b>
			<b>Áfa 27%</b>			<b>837 000</b>
			<b>bruttó összesen:</b>			<b>3 937 000</b>

