

38/55/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Társadalmi Ügyek Bizottság 2025. augusztus 18-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal kötött bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás módosítására

Előterjesztő: dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester

Készítette: dr. Kiss Éva operatív munkatárs JGK Zrt., Kerékgártó Anna Írisz ügyosztályvezető

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

Melléletek:

1. számú melléklet: aláírt bérlőkijelölési megállapodás
2. számú melléklet: bérlőkijelölési megállapodás módosítás tervezete

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Társadalmi Ügyek Bizottság!

Érkezett:	2025 AUG 13.	Szám:	02/227-6/2025.
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Di	EA	

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 101/2024. (III. 21.) számú határozata 2. pontjában döntött arról, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló alábbi ingatlanok tekintetében térítésmentesen 10 évre szóló, határozott idejű bérlőkijelölési jogot biztosít a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (a továbbiakban: JSzSzGyK) részére LÉLEK kiléptető lakás létesítése céljából:

- a. 35381/A/48 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Dobozi utca 7-9. III. em. 9. szám alatti, 37 m² alapterületű lakás;
- b. 36018/A/20 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Diószegi Sámuel u. 44/a I. em. 19. szám alatti 25 m² alapterületű lakás;
- c. 36467/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Somogyi Béla u. 19. fsz. 9. szám alatti, 21 m² alapterületű lakás.

2024. április 16. napján az Önkormányzat és a JSzSzGyK az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 11. § (1) bekezdése alapján bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodást kötöttek ezen – rendeltetésszerű használatra nem alkalmas – lakásokra. Az aláírt megállapodás az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A kijelölt lakások közül három esetben a bérlőkijelölési jogával a JSzSzGyK nem tudott élni tekintettel arra, hogy ezen lakásokat nem lehetett komfortosítani. A felújítás tervezése során készült feltárások alapján a lakásokban nem áll rendelkezésre megfelelő átmérőjű cső, az épületben található strangra való rácsatlakozás pedig a szomszédos, magántulajdonú lakásokban is jelentős beavatkozásokat szükségeltet, amihez eddig nem sikerült a megszerezni a magántulajdonosok beleegyezését.

Fentiek alapján a Képviselő-testület 101/2024. (III. 21.) számú határozatának 2. pontját módosítani szükséges, az 1-3. pontban kijelölt (a 35381/A/48 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Dobozi utca 7-9. III. em. 9. szám alatti, 37 m² alapterületű lakás; a 36018/A/20 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Diószegi Sámuel u. 44/a I. em. 19. szám alatti 25 m² alapterületű lakás; és a 36467/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Somogyi Béla u. 19. fsz. 9. szám alatti, 21 m² alapterületű) lakások helyett másik három ingatlanra vonatkozó bérlőkijelölési jog megadásával és a 2024. április 16. napján aláírt megállapodás módosításával. Az újonnan kijelölésre javasolt lakások már korábban felújításra kerültek, így további késedelem nélkül bérbeadhatóak a LÉLEK programban résztvevő, önálló lakhatásra készenálló ügyfelek részére.

A javasolt lakások főbb adatai:

ÉRKEZETT

2025 AUG 13.

16:10


hrsz.	cím	em.	ajtó	komfortfokozat	alapterület
35428//0	Lujza utca 30.	fsz	7.	komfortos	51
35309//0	Magdolna utca 20.	fsz	17-19.	komfortos	55
35309//0	Magdolna utca 20.	II.	40.	komfortos	34

A 2024. április 16. napján kötött, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt megállapodás az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés a bérleti díjbevételt pozitívan befolyásolja, a bérbeadás után rendszeresen befizetett költségelvű bérleti díj az Önkormányzat bevételeit képezi.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 3. pont 3.1.1. alpontja alapján a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

A Lakásrendelet 11. § (1) és (2) bekezdése szerint:

„11. § (1) Bérlokijelölési 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, az önkormányzat alapítói joggyakorlása alatt álló közalapítvánnyal, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.

(2) A bérlokijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a bizottság dönt.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága
.../2025. (VIII. 18.) számú határozata

a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejkölési Központtal kötött bérlokijelölési jogot alapító megállapodás módosításáról

A Társadalmi Ügyek Bizottság úgy dönt, hogy

- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület 101/2024. (III. 21.) számú határozata szerint a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejkölési Központ (székhelye: 1081 Budapest, Népszínház utca 22., adószáma: 15791454-2-42, képviseli: Takács Gábor intézményvezető) részére biztosított **bérlokijelölési jogot** a határozat 2. pontjának a-c. alpontjában meghatározott ingatlanok vonatkozásában – műszaki okokból kifolyólag – megszünteti, és ezen ingatlanok helyett **az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanok tekintetében biztosítja:**
 - 35428//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza utca 30. fsz. 7. szám alatti, 51 m² alapterületű lakás;



- b. 35309//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. fsz. 17-19. szám alatti, 55 m² alapterületű lakás;
- c. 35309//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. II. emelet 40. szám alatti, 34 m² alapterületű lakás;
2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **módosítja és a módosítással egységes szerkezetbe foglalja** a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal (székhelye: 1081 Budapest, Népszínház utca 22., adószáma: 15791454-2-42) 2024. április 16. napján aláírt, bérlelőkijelölési jogot alapító megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) 2) pontjának 1-3. pontját aképpen, hogy a megállapodás 2) pont 1-3. alpontjai helyébe az alábbi szöveg lép:

„[2) Az Önkormányzat tulajdonát képezi:]

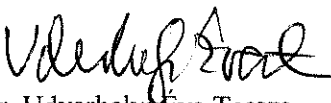
1. 35428//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza utca 30. fsz. 7. szám alatti, 51 m² alapterületű lakás;
 2. 35309//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. fsz. 17-19. szám alatti, 55 m² alapterületű lakás;
 3. 35309//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. II. emelet 40. szám alatti, 34 m² alapterületű lakás;”
3. felkéri a polgármestert a határozat 2. pontjának megfelelő, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal a módosítással egységes szerkezetű megállapodás aláírására.

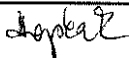
Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2025. augusztus 18.; a 3. pont esetében: 2025. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2025. augusztus 13.


dr. Udvarhelyi Éva Tessza
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY	
KÉSZÍTETTE: DR. KISS ÉVA OPERATÍV MUNKATÁRS JGK ZRT., KERÉKGYÁRTÓ ANNA ÍRISZ ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 	
JOGI KONTROLL: 	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 	
 DR. BOJSZA KRISZTINA ALJEGYZŐ	
TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:  DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  HERMANN GYÖRGY A TÁRSADALMI ÜGYEK BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ 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: Píkó András polgármester) a továbbiakban: **Önkormányzat**, másrészről,

a **Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 22.; adószám: 15791454-2-42; képviseli: Takács Gábor, intézményvezető), mint bérlő kijelölésre jogosult (a továbbiakban: **Jogosult**),

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

I. Előzmények

- 1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) II. Fejezet 9. alcíme szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit.
- 2) Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
 1. 35381/A/48 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Doboz utca 7-9. III. em. 9. szám alatti, 37 m² alapterületű lakás;
 2. 36018/A/20 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Diószegi Sámuel u. 44/a I. em. 19. szám alatti 25 m² alapterületű lakás;
 3. 36467/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Somogyi Béla u. 19. fsz. 9. szám alatti, 21 m² alapterületű lakás;
 4. 35430/0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Lujza u. 34. fe. 13-14. szám alatti 23,45 m², illetve 22 m² alapterületű, csatolandó lakások;
 5. 35139/0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 12. fsz. 13. szám alatti, 30 m² alapterületű lakás;
 6. 36268/0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Tömő u. 5. I. em. 25. szám alatti 24 m² alapterületű lakás;
 7. 36111/0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Práter u. 75. I. em. 39. szám alatti 28 m² alapterületű lakás;
 8. 35377/0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Doboz u. 17. I. em. 20. szám alatti 23,5 m² alapterületű lakás; valamint a
 9. 35128/0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Bauer Sándor u. 9-11. fsz. 1. szám alatti, 34 m² alapterületű lakás.
- 3) **Felek** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Lakásrendelet, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 101/2024. (III. 21.) számú határozata 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 térítésmentesen biztosítja a **Jogosult** részére.

II. A bérlőkijelölési jog tárgyára vonatkozó rendelkezések

- 1) A **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások bérlőkijelölési jogát *felújítási kötelezettséggel* nyújtja.
- 2) **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásokban az **Önkormányzat** külön szerződés keretében végezteti el a felújítási munkákat.
- 3) A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a felújítási munkák befejezésének műszaki átadás-átvételét követő 15 napon belül felhívja a **Jogosultat** a bérlő kijelölésére.

III. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a felújítási munkák befejezésének műszaki átadás-átvételének napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.
- 2) **Jogosult** vállalja, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete által meghatározott szociális cél, LÉLEK Program kiléptető lakás létesítése érdekében jelöli ki a bérlőt.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 4) **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 a Lakásrendelet 12. § (2)-(3) bekezdései értelmében, amennyiben a lakások megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és köteles megfizetni a lakás(ok)kal kapcsolatos költségelvű lakbért és a lakás(ok)kal kapcsolatban felmerült, II.2) pont szerinti költségeket.
- 6) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy jelen Megállapodás mindkét Fél által történő aláírásának napjától a kijelölt bérlő beköltözésének napjáig
 - a. amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosultnak** a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - b. ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - c. amennyiben a szerződés aláírása a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyható első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a szerződés aláírására, úgy a következő hónap első napjától köteles az a. és b. pontok szerinti díjak megfizetésére.

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

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

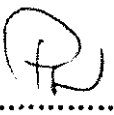
- 3) Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a lakásbérleti szerződésben költségelví lakbért ír elő. A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a Lakásrendelet szabályozza.
- 4) Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a lakásbérleti szerződést **10 év határozott időtartamra** köti meg.

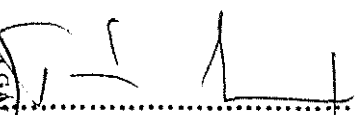
V. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Jelen határozott idejű Szerződést csak a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, 30 napos felmondási idővel lehet felmondani.
- 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 (azaz négy) eredeti példányban készült, melyből 3 (azaz három) példány az Önkormányzatot, 1 (azaz egy) példány a Jogosultat illet.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024. 04. 16.

Budapest, 2024. 04. 16.

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

 
 Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és
 Gyermekjóléti Központ
 képviselőjében
 Takács Gábor intézményvezető

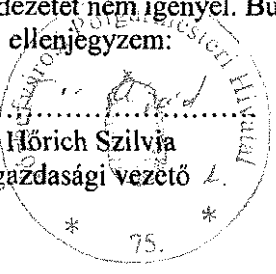
Jogi szempontból ellenőrizte: Budapest, 2024. 2024. MARCH 27.

dr. Lehoczky Balázs
 jegyzői jogkörben eljáró aljegyző
 nevében és megbízásából:


 dr. Székelyhidi Livia
 Jogi Iroda
 irodavezető

Pénzügyi fedezetet nem igényel. Budapest, 2024. 2024. APR 02.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

 
 Hórich Szilvia
 gazdasági vezető

 6

BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ 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,

a **Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 22.; adószám: 15791454-2-42; képviseli: Takács Gábor intézményvezető), mint bérlő kijelölésre jogosult (a továbbiakban: **Jogosult**),

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

Az Önkormányzat Képviselő-testülete Társadalmi Ügyek Bizottságának .../2025. (VIII. 18.) számú határozata alapján a 35381/A/48 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Dobozi utca 7-9. III. em. 9. szám alatti, 37 m² alapterületű lakás; a 36018/A/20 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Diószegi Sámuel u. 44/a I. em. 19. szám alatti 25 m² alapterületű lakás; és a 36467/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Somogyi Béla u. 19. fsz. 9. szám alatti, 21 m² alapterületű lakás helyett három másik ingatlanra vonatkozó bérlőkijelölési jogot biztosít az Önkormányzat a Jogosult számára. Felek ennek megfelelően a 2024. április 16. napján aláírt megállapodást közös akarattal módosítják, és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint:

I. Előzmények

- 1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) II. Fejezet 9. alcíme szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit.
- 2) Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
 1. 35428//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Lujza utca 30. fsz. 7. szám alatti, 51 m² alapterületű lakás;
 2. 35309//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. fsz. 17-19. szám alatti, 55 m² alapterületű lakás;
 3. 35309//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 20. II. emelet 40. szám alatti, 34 m² alapterületű lakás;
 4. 35430//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Lujza u. 34. fe. 13-14. szám alatti 23,45 m², illetve 22 m² alapterületű, csatolandó lakások;
 5. 35139//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 12. fsz. 13. szám alatti, 30 m² alapterületű lakás;
 6. 36268//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Tömő u. 5. I. em. 25. szám alatti 24 m² alapterületű lakás;
 7. 36111//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Práter u. 75. I. em. 39. szám alatti 28 m² alapterületű lakás;
 8. 35377//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Dobozi u. 17. I em. 20. szám alatti 23,5 m² alapterületű lakás; valamint a
 9. 35128//0 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Bauer Sándor u. 9-11. fsz. 1. szám alatti, 34 m² alapterületű lakás.
- 3) **Felek** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Lakásrendelet, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 101/2024. (III. 21.) számú határozata 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 térítésmentesen biztosítja a **Jogosult** részére.

II. A bérlőkijelölési jog tárgyára vonatkozó rendelkezések

- 1) A **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások bérlőkijelölési jogát felújítási kötelezettséggel nyújtja.
- 2) **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásokban az **Önkormányzat** külön szerződés keretében végezteti el a felújítási munkákat.
- 3) A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a felújítási munkák befejezésének műszaki átadás-átvételét követő 15 napon belül felhívja a **Jogosultat** a bérlő kijelölésére.

III. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a felújítási munkák befejezésének műszaki átadás-átvételének napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.
- 2) **Jogosult** vállalja, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete által meghatározott szociális cél, LÉLEK Program kiléptető lakás létesítése érdekében jelöli ki a bérlőt.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 4) **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 a Lakásrendelet 12. § (2)-(3) bekezdései értelmében, amennyiben a lakások megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és köteles megfizetni a lakás(ok)kal kapcsolatos költségelvű lakbért és a lakás(ok)kal kapcsolatban felmerült, II.2) pont szerinti költségeket.
- 6) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy jelen Megállapodás mindkét Fél által történő aláírásának napjától a kijelölt bérlő beköltözésének napjáig
 - a. amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosultnak** a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - b. ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - c. amennyiben a szerződés aláírása a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhó első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a szerződés aláírására, úgy a következő hónap első napjától köteles az a. és b. pontok szerinti díjak megfizetésére.

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

- 1) **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 **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai az **Önkormányzattal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzügyi térítésre nem jogosultak;

- az **Önkormányzat** jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - az **Önkormányzat** jogosult a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az Önkormányzatnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérleményt.
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy az **Önkormányzat** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
 - 3) Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a lakásbérleti szerződésben költségelvű lakbért ír elő. A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a Lakásrendelet szabályozza.
 - 4) Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a lakásbérleti szerződést **10 év határozott időtartamra** köti meg.

V. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Jelen határozott idejű Szerződést csak a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, 30 napos felmondási idővel lehet felmondani.
- 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 (azaz négy) eredeti példányban készült, melyből 3 (azaz három) példány az Önkormányzatot, 1 (azaz egy) példány a Jogosultat illet.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2025.

Budapest, 2025.

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

.....
Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és
Gyermekjóléti Központ
képviselőjében
Takács Gábor intézményvezető

Dátum: Budapest, 2025

Fedezetet nem igényel. Pénzügyileg ellenőriztem:

.....
 Lévai Tamás
 Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály
 vezetője, gazdasági vezető



Dátum: Budapest, 2025.

Jogi szempontból ellenőrizte:
dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző nevében és megbízásából

.....
dr. Urbán Kristóf
Jogi Iroda
irodavezető

Handwritten signature and initials, possibly reading 'K. Urbán' followed by 'AC'.