



1000230643407

ikt. szám: FPH144 /1651 - 9 /2023

tárgy: Javaslat bérletjelölési jogra vonatkozó
megállapodás felülvizsgálatára

Módosító javaslat

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Fővárosi Közgyűlés 2023. október 25. napján tartott ülésének napirendi javaslatán 20. napirendi pontként szereplő „Javaslat bérletjelölési jogra vonatkozó megállapodás felülvizsgálatára” című előterjesztés 1. melléklete szerinti szerződés szövegében a XV. kerület 2023. október 24. napján kisebb kiigazításokat kezdeményezett, amelyeket – a Főváros érdekeire is figyelemmel – indokolt átvezetni.

Kérem ezért, hogy az előterjesztést azzal a módosítással fogadja el a tisztelt közgyűlés, hogy az előterjesztés 1. mellékletének helyére a jelen módosító javaslat 1. mellékletében szereplő szöveg lép (az új szövegrészek aláhúzott betűvel szedve, a törölt szövegrészek szögletes zárójelek között, félkövéren szedve szerepelnek).

Kelt: Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Karácsony Gergely
főpolgármester

Láttam:

dr. Számadó Tamás
főjegyző

melléklet: megállapodástervezet



1000226802735

ikt. szám:

FPH144 /1651 - 7 /2023

MEGÁLLAPODÁS (a továbbiakban: Megállapodás)

**a 1157 Budapest, Erdőkerülő utca 34. szám alatti kerületi tulajdonú nyugdíjasházban
lévő lakásokra fennálló fővárosi bérlőkiválasztási jog gyakorlásával összefüggésben**

mely létrejött egyrészről Budapest Főváros Önkormányzata [(székhely: 1052 Budapest Városház u. 9-11., KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01; adószám: 15735636-2-41; törzkönyvi azonosító szám: 735638; ÁHTI azonosító: 745192, fizetési (bank)számla száma: 11784009-15490012 Fővárosi Önkormányzat Költségvetési elszámolási számla) képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester] mint bérlőkiválasztási jog gyakorlására jogosult (a továbbiakban: Jogosult),

másrészről Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata [(székhely: 1153 Budapest Bocskai utca 1-3.; adószám: 15735784-2-42; bankszámla száma: 11784009-15515005) képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester] mint tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos; Jogosult és Tulajdonos, a továbbiakban együttesen: Felek), között a Jogosult...../202...(...)...határozata alapján, határozatlan időre, az alábbiak szerint:

I. Előzmények

A Budapest XV. kerület belterület, 91158/54 helyrajzi számon nyilvántartott – természetben a 1157 Budapest, Erdőkerülő utca 34. szám alatti – nyugdíjasház 1969-ben épült egy emeletes lakóépület, mely az *egyres állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-a* alapján Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonába került.

Felek 1997. augusztus 22. napján tulajdonátruházási szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek, melynek értelmében a Jogosult tulajdonában volt 1157 Budapest, Erdőkerülő utca 34. szám alatti nyugdíjasház funkciójú ingatlan tulajdonjogát a Jogosult a Tulajdonos részére ingyenesen – ajándékozással jogcímen – átruházta azzal, hogy a Tulajdonos az Ingatlant a nyugdíjasházi alapfunkciót fenntartva működteti.

A Tulajdonos tulajdonjogát a nyugdíjasházi lakóépületre és a hozzá tartozó telekingatlanra (Ingatlan) vonatkozóan 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Felek – a Szerződésben foglalt tulajdonátruházással egyidejűleg – bérlőkiválasztási jogot alapítottak Jogosult javára a nyugdíjasház 1. emeletén található, 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40. szám alatti lakásokra (a továbbiakban külön-külön: lakás, együtt: Lakások) vonatkozóan.

A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakbérek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. §-a kimondja, hogy e rendelet hatálya Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, és Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogokra terjed ki.

A Főváros a bérlőkiválasztási joga útján többek között a Kerület tulajdonában lévő nyugdíjasházi lakás bérlőjének személyét határozhatja meg, melynek alapján – a bérlőkiválasztási nyilatkozat birtokában –, a Kerület köti meg a bérlővel a lakásbérleti szerződést. A bekerülési díjat a Kerület állapítja meg rendeletében, melyet bérlő a Főváros részére fizet.

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018.(XII.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör. vagy rendelet) 2019. január 1. napjától 2023. április 30. napjáig hatályos – 2. alcím alatt szabályozott –

7. §-a értelmében a bekerülési térítési díj összege:

- a) egy kérelmező esetén 3 millió forint,
- b) együttesen kérelmező
- ba) házastársak esetén 4 millió forint,
- bb) élettársak és közösen költöző egyedülálló személyek esetén 5 millió forint.

Az Ör. 2023. május 1. napjától hatályos – 2. alcím alatt szabályozott – 7. § a) pontja alapján a bekerülési térítési díj összege egy kérelmező esetén 4 millió forint, a 7.§ b) pontja szerint együttesen kérelmező közeli hozzátartozók vagy élettársak esetén 6 millió forint.

Az Ör. jelenleg is hatályos 31. § (1) bekezdése kimondja, hogy a 2–4. alcím rendelkezéseit e rendelet hatályba lépését követően benyújtott nyugdíjasházi lakás bérbevételére irányuló kérelmekre (jelen Megállapodás alkalmazásában a továbbiakban: *kérelmek*) kell alkalmazni.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ör. 2019. január 1. napján lépett hatályba, erre tekintettel egyetértenek azzal, hogy

- az ezen időponttól megállapított bekerülési összeget (3 millió forint; 4 millió forint, illetve 5 millió forint) a Jogosultnál *2019. január 1. napjától 2023. április 30. napjáig* – az Ör. 7. §-át érintő módosításának hatályba lépését megelőző napig – érkeztetett olyan kérelmek esetén kell kérelmezőknek befizetni Jogosult részére, melyek alapján Jogosult a kérelmezők részére bérlőkiválasztásról szóló nyilatkozatot adott ki és amelyek alapján a Tulajdonos kérelmezőkkel lakásbérleti szerződést köt, míg
- egy kérelmező esetén 4 millió forintot, együttesen kérelmező közeli hozzátartozók vagy élettársak esetén 6 millió forintot a Jogosultnál *2023. május 1. napjától* érkeztetett olyan kérelmek esetén kell kérelmezőknek Jogosult részére befizetni, melyek alapján Jogosult a kérelmezők részére bérlőkiválasztásról szóló nyilatkozatot adott ki, és amelyek alapján a Tulajdonos velük lakásbérleti szerződést köt.

Felek rögzítik továbbá, hogy – a Jogosultat a Lakásokra megillető bérlőkiválasztási jog tekintetében – egymással megegyező és a fentieknek megfelelő gyakorlatot folytatnak.

A Lakásrendelet 15. § (2) bekezdése értelmében a Tulajdonos tulajdonában álló nyugdíjasházban lévő lakásra vonatkozó bérlő kiválasztásáról szóló nyilatkozatot a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága (továbbiakban: Bizottság) adja ki, a 15. § (4) bekezdése értelmében a Tulajdonos tulajdonában álló nyugdíjasházban lévő lakásra vonatkozó bérlőkiválasztási jog felhasználásánál a Lakásrendelet 7-8. §-ainak rendelkezéseit - ide nem értve a 7. § (5) és (6) bekezdését, valamint 8. § (6) és (8) bekezdését - kell alkalmazni azzal, hogy a pénzbeli befizetéssel történő nyugdíjasházba való bekerülésnél a Tulajdonos rendeletében meghatározott összeget kell a bérlőnek Jogosult részére megfizetni, a Bizottság erről szóló döntésének kézhezvételétől számított 90. napig.

A Lakásrendelet 8. § (1) bekezdése alapján amennyiben a nyugdíjasházban lévő lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződést a bérlő felmondja, pénzbeli térítésre tarthat igényt.

A Lakásrendelet 8. § (5) bekezdése értelmében a pénzbeli térítés fizetésének feltétele, hogy a bérlő a nyugdíjasházi lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban adja vissza a bérbeadó részére. Amennyiben a kifizetendő pénzbeli térítés összege fedezi, annak terhére bérlő kérésére a bérbeadó hozza rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba a lakást. Ez esetben a felújítás összegét a pénzbeli térítés összegéből le kell vonni.

Felek együttes jogértelmezése szerint a Lakásrendelet 15. § (4) bekezdését – mely a Lakásokra Jogosultat megillető bérlőkiválasztási jog felhasználásánál (jelen Megállapodást nem érintő kivételekkel) a Jogosult tulajdonában álló nyugdíjasházi lakásokra vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni – a Lakásrendelet 8. § (5) bekezdésével együttesen kell értelmezni, ezért a Lakásrendelet 8. § (5) bekezdése a Jogosult tulajdonában álló nyugdíjasházi lakásokon kívül a Lakásokra is alkalmazandó.

A pénzbeli térítés szabályait egyebekben a Lakásrendelet 8. §-a, valamint 46. § (3)-(6) bekezdései rögzítik.

Felek rögzítik, hogy Tulajdonos a térítési díjak összegének erejéig a bérlőkiválasztási joggal érintett és a bérlő részéről nem rendeltetésszerű állapotban átadott lakások felújítási és beruházási munkálatainak finanszírozásához a Fővárosi Önkormányzat, mint Jogosult támogatását kérte, az e tárgykörben bevonható kerületi forrás hiányára is figyelemmel.

Fentiekben rögzített előzményekben foglaltakra is figyelemmel Felek az alábbiak szerint állapodnak meg a Jogosult bérlőkiválasztási jogával érintett Lakásokra vonatkozó térítési díjak jövőbeni felhasználása és elszámolása, valamint a Tulajdonos felújítási/beruházási költségeinek a Tulajdonos részére nyújtandó vissza nem térítendő támogatása tárgyában.

II. A Jogosult jogai és kötelezettségei

1. Tulajdonos gyakorolja a Lakások tekintetében a bérbeadói jogokat azzal, hogy a Lakásokra fennálló bérlőkiválasztási jog gyakorlására a Tulajdonos, valamint a Jogosult mindenkor hatályos, vonatkozó rendeleteiben foglaltak az irányadók.

2. Jogosult Lakásokra vonatkozó bérlőkiválasztási joga a Lakások tekintetében többszöri – korlátozás nélküli számú – alkalomra, határozatlan időre szól.

3. A Tulajdonos a Jogosult részére a bérlőkiválasztási jogot térítésmentesen biztosítja.

4. Az Ör. 7. § a)-b) pontjában szabályozott – az I. pontban foglaltak szerint számított és előírt – bekerülési térítési díj összege a Jogosultat illeti meg.

5. Felek rögzítik, hogy amennyiben a lakásbérleti szerződést felmondó nyugdíjasházi bérlő megfelel a pénzbeli térítés Lakásrendeletben foglalt feltételeinek (a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő leadása, tartozásmentesség stb.), a Lakásrendeletben foglaltak szerint a bekerülési díj – a 2016. december 30. napja után kötött lakásbérleti szerződések esetén megkezdett évenként 15%-kal – csökkentett összegét a Főváros igazoltan visszafizeti a nyugdíjasházi lakást elhagyó bérlő részére.

6. Amennyiben a lakásbérleti szerződést felmondó nyugdíjasházi bérlő által nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kerül az adott lakás visszaadásra és a Tulajdonos rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozza a lakást, a Jogosult a Tulajdonos részére – adott tárgyévra vetítetten részletes írásbeli költségelszámolás alapján – legkésőbb a tárgyévet követő év április 30. napjáig

- az egyes érintett Lakások Tulajdonos által alátámasztott felújítási/beruházási költségeinek mértékéig és/vagy
- a nyugdíjasházi épületet érintő felújítási és beruházási feladatok bérlőkiválasztási joggal érintett lakásokra számított költségének mértékéig

de legfeljebb az I. pontban foglaltak szerint számított bekerülési térítési díjak összegéig utólagosan vissza nem térítendő támogatást nyújt a Tulajdonos részére.

Jogosult a felújítással/beruházással érintett adott lakásra/épületre vonatkozó Jogosult által is befogadott számlákkal igazolt költségek összegét a Kerület által tárgyévet követő év január 31. napjáig megküldött részletes költségelszámolás alapján egyösszegben utalja át a Tulajdonos által megadott bankszámlaszámra a fent megadott határidőben.

Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a Jogosult teljesítésével összefüggésben nem számol fel kamatot.

Felek a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 3. § (4) bekezdése 7. pontjában meghatározott *beruházás* alatt értik különösen, de nem kizárólagosan a következő tevékenységeket: épület energetikai korszerűsítése (homlokzatszigetelés, tetőhéjazat és szigetelés csere), tárgyi eszköz (pl. konyhabútor, bojler, fürdőkád) beszerzés, fűtési rendszer korszerűsítése, bővítése (radiátorszelepek felszerelése), bejárat akadálymentesítése, egyéni mérők felszerelése, világítás korszerűsítés, kamerarendszer felszerelése, ablakok balesetmegelőzési munkálatai (korlát felszerelése), riasztó felszerelése, hő- és füstelvezető, vagy jelző kivitelezése, nem lakáscélú helyiségek lakássá alakítása.

Felek az Sztv. 3. § (4) bekezdése 8. pontjában meghatározott *felújítás* fogalma alatt értik különösen, de nem kizárólagosan a következő tevékenységeket: a lakás teljes (burkolat, gépészet, elektromos hálózat) felújítása, vagy részleges felújítása (pl. fürdőszoba felújítása) nyílászáró, radiátor cseréje, festés, közös területek PVC burkolatának cseréje, konvektor cseréje.

Jogosult tudomásul veszi, hogy a Tulajdonos a Lakások bérleti jogának cseréjéhez, albérletbe adásához nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződést nem köthet.

7. Amennyiben a Lakások közül bármelyik megüresedik, ennek tényéről Tulajdonos az üresedést követő 15 napon belül értesíti Jogosultat. Ha a megüresedett Lakás – a Tulajdonos által igazoltan – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú, a Tulajdonos felhívása alapján Jogosult az üresedésről szóló értesítés kézhezvételét követő 60 napon belül írásban megnevezi azt a személyt, akit következő bérlőnek választott ki. Ha a Jogosult határidőben nem nyilatkozik, akkor köteles az adott lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a lakás üresen állásával együtt járó egyéb költségeket a Tulajdonosnak megtéríteni.

III. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei

1. A Jogosult által kijelölt bérlővel a lakásbérleti szerződést a Tulajdonos által a bérbeadói feladatok ellátásával megbízott PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) írásban köti meg. Az Ingatlankezelő a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha az rendelkezik a Jogosult képviselője által aláírt nyilatkozattal és Bérlő vállalja a bérleti díj megfizetését. A bérleti szerződés érvényességéhez a Tulajdonos polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatának beszerzése is feltétel.

2. A Lakások bérleti díja és egyéb díjai a Tulajdonost illetik meg.

3. A Lakások üzemeltetését, karbantartását a Tulajdonos látja el.

4. Tulajdonos a bérleti szerződést jogosult felmondani a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések alapján. A felmondást megelőző felszólításról a Tulajdonos a Jogosultat [megelőzően] tájékoztatja.

5. [A lakásbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Jogosult által kijelölt bérlő kötelezettsége a Lakásnak a Lakástörvény szerinti beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása a Tulajdonos részére, a lakásbérleti szerződésben rögzített feltételek szerint.

6. [Amennyiben [a Jogosult által kijelölt bérlő] a Lakás[t] nem a[z] jelen Megállapodásban[előzőekben] megállapított feltételekkel kerül vissza [adja le a] Tulajdonoshoz[nak], a Tulajdonos a felújítást/beruházást elvégzi. A Lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról a Tulajdonos értesíti a Jogosultat és a továbbiakban Felek a II. pontban rögzített eljárásrend alapján számolnak el egymással.

IV. A Megállapodás megszűnése

Felek megállapodnak abban, hogy jelen Megállapodást bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel felmondhatja, illetve Felek jelen Megállapodást közös megegyezéssel is megszüntethetik.

V. Záró rendelkezések

1. Felek jelen Megállapodás teljesítése során az adatvédelemre vonatkozó jogszabályok, így különösen *a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelete (GDPR Rendelet), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Info tv.) rendelkezéseinek betartásával kötelesek eljárni.*

2. A Felek kapcsolattartói:

A Jogosult részéről:

Kovács Tünde szociálpolitikai főosztályvezető
Telefon: 06 1 999 8138
E-mail: kovacs.tunde@budapest.hu

A Tulajdonos részéről:

Kovács Lajos
Telefon: 06 1 305 3224
E-mail: kovacs.lajos@bpxv.hu

Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás megkötése és teljesítése során és azzal összefüggésben természetes személy alkalmazottak, kapcsolattartók (a továbbiakban együttesen: „Közreműködők”) személyes adatai kerülnek közlésre.

Felek a Közreműködők személyes adatait a munkaviszonyból eredő munkáltatói jog alapján és a munkavállaló tájékoztatását követően adták meg.

Felek a Közreműködők személyes adatait a Megállapodásban foglaltak teljesítése során a dokumentumok kezelése, nyilvántartása, számlakezelés, kifizetés, valamint a Közreműködők elérhetőségének nyilvántartása, a zavartalan és gyors kapcsolatfelvétel és kommunikáció céljából, a teljesítéshez szükséges mértékben kezelik.

3. Jogosult jelen Megállapodás aláírásával tudomásul veszi, hogy a Megállapodást a Tulajdonos a www.bpxv.hu honlapján nyilvánosságra hozhatja. Jogosult jelen Megállapodást a budapest.hu honlapján nyilvánosságra hozza.

4. Felek kötelesek a jelen Megállapodásból eredő esetleges jogvitákat elsősorban békés úton rendezni, amennyiben ez észszerű határidőn belül nem vezet eredményre, a jogvita eldöntésére a Felek a *polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény* általános hatásköri és illetékességi szabályait kötik ki.

5. Amennyiben jelen Megállapodás egyes rendelkezései teljesen vagy részben hatálytalanok, semmissek vagy megtámadhatók lennének, az nem érinti a fennmaradó rendelkezések érvényességét, hatályosságát.

6. A Megállapodás rendelkezéseit Felek csak írásban, közös megegyezéssel módosíthatják. Felek a jelen Megállapodással kapcsolatban egymás részére küldendő értesítéseket írásban, tértivevényes ajánlott küldeményként vagy személyes kézbesítő útján juttatják el a másik Félhez, az V/2. pontban megjelölt képviselőkhöz címezve, és a fent meghatározott címre. A fentiekben megjelölt kapcsolattartók személyében és elérhetőségében bekövetkező esetleges változást – amely változás nem igényel szerződésmódosítást – a Felek haladéktalanul kötelesek írásban, a jelen pontban meghatározott módon egymással közölni.

7. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás annak mindkét fél általi aláírásának napján lép hatályba. Amennyiben az aláírásra nem egyidejűleg kerül sor, jelen Megállapodás a később aláíró fél általi aláírás napján lép hatályba.

8. Felek megállapodnak, hogy jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)*, a Lakástörvény, az Ör., valamint a Lakásrendelet rendelkezései az irányadók.

9. Jelen Megállapodás hat (6) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyből három (3) példány Jogosultat, három (3) példány a Tulajdonost illeti meg.

A Megállapodást a Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2023. „.....”.

Budapest, 2023. „.....”.

Budapest Főváros XV. Kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzata
képviselésében:
Cserdiné Németh Angéla polgármester
Tulajdonos

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében:
Karácsony Gergely főpolgármester hatáskörében eljárva
Kiss Ambrus főpolgármester-helyettes
Jogosult

Ellenjegyzem
Budapest, 2023. „.....”:

dr. Kevevári Edit
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem
Budapest, 2023.

A pénzügyi ellenjegyzést végezte:
Budapest, 2023.

Budapest Főváros XV. Kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Sándor Erika
közgazdasági főosztályvezető

Budapest Főváros Önkormányzata
Berente Katalin
gazdasági igazgató