



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő
Részvénytársaság részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások
bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet
alapján bérlőkijelölési jog alapítására

Készítette: **Domokosné dr. Kósa Edit**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató-helyettes

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2022. szeptember 15.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. évi..... <u>91</u>sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma:..... <u>2022.09.29</u>

Testületi ülés időpontja:
2022. szeptember 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

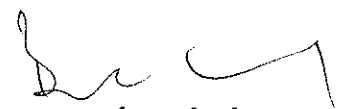
Kérem a Képviselő-testületet, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére a természetben a 1215 Budapest, Árpád utca 6/A 5. em. 45. szám (hrsz: 209364/1/A/46) alatt található ingatlanra vonatkozóan az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13-14. §-a alapján ingyenesen többszörös bérlőkijelölési jogot biztosítson határozott, 10 éves időtartamra.

A bérlőkijelöléssel biztosított lakás bérbeadásának feltételeit az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

- a bérlő nyilatkozik, hogy a mindenkori Rendelet szerinti **piaci alapú** bérleti díj és a közüzemi díjak megfizetését határidőben vállalja,
- **a lakás a bérlő és hozzátartozója részére nem idegeníthető el,**
- a bérlőt terheli az óvadékfizetési kötelezettség és a szerződéskötés közjegyzői díja,
- a bérleti jogviszony kizárólag addig tarthat, ameddig a bérlő a kijelölő szervezetnél munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, de legfeljebb 5 évig,
- **a bérlőt felújítási kötelezettség terheli** a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel érdekében, a felmerült nettó anyagköltség ellenében a lakbér 50%-ának megfizetése alóli mentesüléssel, melyről külön megállapodás kerül megkötésre.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatokat támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2022. szeptember ²¹"



Borbély Lénárd
polgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: Egyeztető lap
2. számú melléklet: Szerződéstervezet

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 13-14. §-ának szabályai szerint 10 évig tartó időtartamra többszörös, ingyenesen gyakorolható bérlőkijelölési jogot biztosít a természetben a 1215 Budapest, Árpád utca 6/A 5. em. 45. szám (hrsz: 209364/1/A/46) alatt található ingatlanra.

A bérlőjelöléssel biztosítandó lakás bérbeadásának egyéb feltételei:

- a bérlő nyilatkozik, hogy a mindenkor Rendelet szerinti **piaci alapú** bérleti díj és a közüzemi díjak megfizetését határidőben vállalja,
- **a lakás a bérlő és hozzátartozója részére nem idegeníthető el,**
- a bérlőt terheli az óvadékfizetési kötelezettség és a szerződéskötés közjegyzői díja,
- a bérleti jogviszony kizárólag addig tarthat, ameddig a bérlő a kijelölő szervezetnél munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, de legfeljebb 5 évre,
- **a bérlőt felújítási kötelezettség terheli** a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel érdekében, a felmerült nettó anyagköltség ellenében a lakbér 50%-ának megfizetése alóli mentesüléssel, melyről külön megállapodás kerül megkötésre.

A Képviselő-testület felkéri a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t a bérlőkijelölési jog alapításával kapcsolatos megállapodás előkészítésére, a bérlőkijelölés megtörténtét követően a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos teendők lebonyolítására.

Határidő:

a bérlőkijelölési jogra vonatkozó szerződés megkötésére
2022. október 15.

a bérlőkijelölési jog alapján a bérleti szerződés megkötésére:
a kijelöléstől számított 60 nap

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítésért felelős:

Domokosné dr. Kósa Edit
vezérigazgató-helyettes

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.


EGYEZTETŐ LAP

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő
Részvénytársaság részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások
bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet
alapján bérlőkijelölési jog alapítására

1. Az előterjesztés egyeztetve: Dr. Villányi Dóra
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2022. szeptember „19.”


Dr. Villányi Dóra
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2022. szeptember „19.”


Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

SZERZŐDÉSTERVEZET

a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet 13. §-a alapján
bérlőkijelölési jog alapítására

Amely létrejött egyrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (székhely: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10., képviseli: Borbély Lénárd polgármester, adószám: 15735849-2-43) a továbbiakban, mint Önkormányzat

másrészről

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1215 Budapest, Katona József utca 62-64., képviseli Trefán László vezérigazgató, adószám: 14010411-2-43, a továbbiakban, mint Jogosult
(az Önkormányzat és a Jogosult a továbbiakban együttesen: Szerződő felek)

között az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat ingyenesen többszöri, határozott időre szóló bérlőkijelölési jogot biztosít a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: *Ltv.*), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. §-a, a Kt. határozat alapján Jogosult részére.
2. A Szerződést a Szerződő felek határozott időre, a szerződés aláírásának napjától számított 10 éves időtartamra kötik meg.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló lakások közül Jogosult részére a bérlőkijelölési jogot az alábbi lakásra biztosítja:

1215 Budapest, Árpád utca 6/A 5. em. 45. hrsz: 209364/1/A/46;

4. Önkormányzat tájékoztatja Jogosultat, hogy a bérlőkijelölési joggal érintett, fent meghatározott lakások a Rendelet szerinti piaci alapon kiszámított bérleti díj ellenében kerülnek bérbeadásra.
5. Jogosult részéről a bérlőkijelölési jog gyakorlására a Jogosult mindenkor vezető tisztségviselője (képviseelője) jogosult. Jogosult vállalja, hogy a

lakások vonatkozásában a bérlőkijelölési jogát kizárólag a vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személyek javára gyakorolja.

6. Jogosult a bérlőkijelölési jogát első esetben jelen Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles gyakorolni. Jogosult vállalja, hogy a bérlőkijelölés során körültekintően jár el.
7. Jogosult az általa jelölt személy bérlőnek történő kijelölését rövid vélemény megküldésével köteles kezdeményezni az Önkormányzatnál.
8. A lakásokra fennálló bérleti szerződés megszűnése esetén az üresedést követő 30 napon belül Jogosultat megilleti a bérlő kijelölésének joga a Rendelet szabályai szerint a Szerződés határozott ideje alatt, annak tartamáig.
9. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Jogosult határidőn belül nem jelöl ki a lakásra bérlőt, akkor a Rendelet 14. § alapján elveszti a bérlőkijelölési jogát és az Önkormányzat jogosult a lakást az általános szabályok alapján hasznosítani.
10. Az Önkormányzat a Jogosult által kijelölt bérlővel a kijelölés és a rövid vélemény kézhezvételét követő 15 napon belül köti meg a Rendelet szerinti feltételekkel a határozott idejű bérleti szerződést azzal, hogy a Jogosult által kijelölt bérlő
 - a. a mindenkori Rendelet szerinti piaci alapú bérleti díj és óvadék megfizetését vállalja;
 - b. az intézménnyel rendszeres munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll;
 - c. és a hozzátartozója részére a lakás nem idegeníthető el;
 - d. bérleti jogviszonya kizárólag addig tarthat, ameddig a bérlő a Jogosulttal munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, de legfeljebb 5 évre;
 - e. vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét, a felújítási munkálatok elvégzését;
 - f. a bérleti jogviszony időtartama alatt a felújítási munkálatok során felmerült nettó anyagköltség ellenében a lakbér 50%-ának megfizetése alól mentesül.
11. A bérlőnek a Rendeletben foglaltakon kívül alábbi feltételeknek kell megfelelnie:
 - a. a bérlő a bérleti szerződés megkötésekor cselekvőképes;
 - b. a bérlő nem használ az Önkormányzat tulajdonában álló lakást jogcím nélkül;
 - c. Önkormányzat tulajdonában álló lakásra vonatkozó bérleti szerződése nem a bérlőnek felróható okból szűnt meg a bérleti szerződés megkötését megelőző három évben;

- d. a bérleti szerződés megkötésekor a bérlőnek nem áll fenn semmilyen jogcímen tartozása az Önkormányzattal szemben;
 - e. a bérlő vállalja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodik a lakásban;
 - f. bérlő és a vele együtt költöző személyek sem rendelkeznek lakás tulajdon-, bérleti-, használati-, vagy haszonélvezeti jogával.
12. Önkormányzat - a Rendeletben meghatározott felmondási szabályok alkalmazásán túl - jogosult a szerződést az Ltv. szabályai alapján felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az Önkormányzatnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak:
- a. a kijelölt bérlő munkavégzésre irányuló jogszonya megszűnt a Jogosulttal;
 - b. a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélküli bármiféle módon átalakítják, korszerűsítik, átépítik; bérlő a jogszabályban, illetve a bérleti szerződésben előírt egyéb lényeges kötelezettségeiket nem teljesíti;
 - c. bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; rendeltetésőtől eltérő használatnak tekintendő a helyiségeknek az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélküli bármiféle átalakítása is;
 - d. bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérleményt;
 - e. bérlő az Önkormányzat írásos hozzájárulása nélkül fogad be bárkit, kivéve, akinek befogadásához önkormányzati hozzájárulás nem szükséges;
 - f. bérlő a lakást az Önkormányzat hozzájárulása nélkül részben vagy egészben albérletbe adja, vagy nem lakás céljára hasznosítja.
13. Szerződő felek megállapodnak, hogy a felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén Szerződő felek egymást értesítik.
14. Bérlőnek a bérleti szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése, valamint megszüntetése esetén (a rendes és a rendkívüli felmondás eseteit is ideértve) a lakást kiüríti, azt használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak a megszűnés utolsó napján visszaadja.
15. A Jogosult köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a lakás kiürített állapotban történő visszaadásáról gondoskodni és helytállási kötelezettsége van az Önkormányzat felé a bérleti jogviszonyból eredő követelések tekintetében.
16. A Szerződés Szerződő felek által történt aláírás napján lép hatályba.

17. A Szerződésben meghatározott bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése a Rendeletben foglaltak szerint kerülnek teljesítésre.
18. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv., valamint a Rendelet szabályai irányadók.

Budapest, 2022.

.....
Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata
képviseli:
Borbély Lénárd
polgármester

.....
Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

képviseli:
Domokosné dr. Kósa Edit
vezérigazgató-helyettes

Jogilag megfelelő:

.....
dr. Vincze Anikó
jegyző