



Szám: ÖNK/1-13/2024.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2024. december 12-i
Közyűlésére

Tárgy: Döntés a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel a Veszprém, Házgyári út 1. szám alatti társasházban bérlőkijelölési jog tárgyában megkötött megállapodások módosításáról

Előterjesztő: Porga Gyula polgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök,
irodavezető
Lendvai-Frikkel Attila ügyvezető,
„VESZOL” Nonprofit Kft.
dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető
Tüskésné Dobos Erika
vagyongazdálkodási referens

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének
Közjóléti Bizottsága
Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága
Tulajdonosi Bizottsága
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Nagyné dr. Kerekes Zsófia
jogi referens

Tisztelt Közgyűlés!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 116/2018. (V. 31.) határozata alapján az Önkormányzat két megállapodást kötött a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel (a továbbiakban: MMSZ Egyesület) 13 db és 9 db lakás bérőlkijelölési jogáról, amely lakások az MMSZ Egyesület tulajdonában vannak.

A Közgyűlés a 2024. november 7-i ülésén jóváhagyta Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítását, amely alapján 2025. január 1-től az önkormányzati bérlakások bérleti díjának összege az inflációt követő módon megemelkedik.

A fentiek alapján, az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó bérleti díjak emelését figyelembe véve, szükségszerűvé vált a bérőlkijelölési joggal érintett lakásokra vonatkozó lakbérek emelése, amely miatt szükséges az MMSZ Egyesülettel kötött megállapodások módosítása.

Megvizsgálva a bérőlkijelölési joggal érintett 22 db lakás bérőleinek összetételét, vagyoni és szociális helyzetét, valamint egyeztetve az MMSZ Egyesület helyszínen dolgozó szociális munkásaival, az alábbi módosításokat javaslom.

Javasolom a lakbér mértékét 625 Ft/m²/hó helyett 648 Ft/m²/hó díjban meghatározni. Ez alapján egy 17 m² alapterületű lakás esetében a havi bérleti díj a jelenlegi 10.625,- Ft-ról 11.016,- Ft-ra emelkedik.

Javasolom, hogy a Lakásrendelettel való összhangot biztosító, fenti, lakbér emelésére vonatkozó módosítás 2025. február 1. napjától kerüljön alkalmazásra figyelemmel Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvényre, amelynek 32. §-át az Önkormányzat ebben az esetben is irányadónak tekinti, így a módosítás hatályba lépéséig legalább 30 napos időintervallumot határoz meg.

A 13 db és 9 db lakásra vonatkozó, Önkormányzatot megillető bérőlkijelölési jog mindkét szerződés esetében 2018. június 13. napjától számított 20 évig tart, ezért javaslom a két megállapodás helyett egy új, összefoglaló megállapodás megkötését, amely biztosítja a Lakásrendelt módosítása esetén a bérleti díj emelését.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Veszprém, 2024. november 26.

Porga Gyula

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2024. (.....) határozata
a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel a Veszprém, Házgyári út 1.
szám alatti társasházban bérélőkijelölési jog tárgyában megkötött
megállapodások módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel a Veszprém, Házgyári út 1. szám alatti társasházban bérélőkijelölési jog tárgyában megkötött megállapodások módosításáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel a Veszprém, Házgyári út 1. szám alatti társasházban bérélőkijelölési jog tárgyában megkötött megállapodások közös megegyezéssel történő módosításához.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel kötött, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt megállapodást a határozat melléklete szerinti tartalommal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: 3. pont: 2024. december 20.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A határozat végrehajtásának előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2024. december 12.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Melléklet a/2024. (...) határozathoz

Megállapodás
a 2018. június 13. napján kötött bérőlkijelölési jog tárgyú szerződések
egységes szerkezetbe foglalásáról és egyes tartalmi elemeinek
módosításáról

amely létrejött egyrészről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., adószáma: 15734202-2-19, KSH statisztikai számjele: 15734202-8411-321-19) képviseli Porga Gyula polgármester, mint a bérőlkijelölési jog jogosultja (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről a **Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület** (székhelye: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60., adószáma: 19025702-2-44) képviseli Győri-Dani Lajos ügyvezető alelnök, mint ingatlan tulajdonos (a továbbiakban: MMSZ Egyesület)

(együttes említés esetén Szerződő felek) között alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

I. Előzmények

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel konzorciumi együttműködésben pályázatot nyert az „EFOP 2.4.2-17-2018-00012 szociális bérlakások felújításának támogatása Veszprémben” projektre (a továbbiakban: Projekt). A Projekt megvalósítása céljából Szerződő felek jelen szerződés II. pontjában felsorolt megállapodásokat kötötték.

Jelen szerződéssel Felek megállapodnak, hogy a II.1., II.2., II.3. pontban felsorolt megállapodások helyébe jelen összefoglaló megállapodás lép, amely alapján a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület bérőlkijelölési jogot biztosít az Önkormányzat részére – az eredeti szerződésekben meghatározott határidőig – **2038. június 13. napjáig**.

II. Szerződő felek közötti hatályos szerződések

II.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2010. június 29. napján kelt és 2014. december 15. napján módosított, valamint a 2011. január 24-én kelt szerződésekkel, amelyeket Szerződő felek 2018. június 13. napján megkötött szerződéssel, valamint 2023. november 11. napján és 2024. június 10. napján megkötött szerződésekkel módosítottak az Önkormányzat 10 lakás bérőlkijelölési jogát vásárolta meg 20 év időtartamra, 2038. június 13. napjáig. A lakások kialakítása során a helyrajzi számok összevonása miatt véglegesen az alábbi 9 lakás alakult ki:

II.1.1. 1965/13/A/30 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 2. emelet 209. ajtó szám alatti lakás,

II.1.2 1965/13/A/61 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 417. ajtó szám alatti lakás,

II.1.3. 1965/13/A/64 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 414. ajtó szám alatti lakás,
II.1.4. 1965/13/A/77 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 403. ajtó szám alatti lakás,
II.1.5. 1965/13/A/85 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 5. emelet 508. ajtó szám alatti lakás,
II.1.6. 1965/13/A/92 és 1965/13/A/93 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 5. emelet 516-517 szám alatti lakás,
II.1.7. 1965/13/A/113 és 1965/13/A/114 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 614-615 ajtó szám alatti lakás,
II.1.8. 1965/13/A/115 és 1965/13/A/116 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 616-617. ajtó szám alatti lakás,
II.1.9. 1965/13/A/120 hrsz-ú természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 621. szám alatti lakás.

II.2. Szerződő felek kijelentik, hogy a közöttük 2015. december 3. napján létrejött, 2018. június 13. napján módosított szerződéssel az Önkormányzat az alábbi négy lakás bérlőkijelölési jogát vásárolta meg 20 év időtartamra, 2038. június 13. napjáig:

II.2.1. 1965/13/A/40 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 2. emelet 202 szám alatti lakás,
II.2.2. 1965/13/A/124 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 625. ajtó szám alatti lakás,
II.2.3. 1965/13/A/111 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 611. ajtó szám alatti lakás,
II.2.4. 1965/13/A/141 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 7. emelet 711. szám alatti lakás.

II.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a közöttük 2018. június 13. napján létrejött szerződéssel az Önkormányzat az alábbi kilenc lakás bérlőkijelölési jogát vásárolta meg 20 év időtartamra, 2038. június 13. napjáig:

II.3.1. 1965/13/A/16 és 1965/13/A/17 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 1. emelet 104. ajtó szám alatti lakás,
II.3.2. 1965/13/A/18 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 1. emelet 103. ajtó szám alatti lakás,
II.3.3. 1965/13/A/23 és 1965/13/A/24 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 2. emelet 212. szám alatti lakás,
II.3.4. 1965/13/A/78 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 402. ajtó szám alatti lakás,
II.3.5. 1965/13/A/80 és 1965/13/A/81 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 400. ajtó szám alatti lakás,
II.3.6. 1965/13/A/79 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 401. ajtó szám alatti lakás,
II.3.7. 1965/13/A/128 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 628. ajtó szám alatti lakás,
II.3.8. 1965/13/A/131 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 7. emelet 718. ajtó szám alatti lakás,

II.3.9. 1965/13/A/107 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1., 6. emelet 607 ajtó szám alatti lakás.

II.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a II.1., II.2., II.3. pontban meghatározott megállapodások helyébe jelen megállapodás lép.

III. Megállapodás lakások bérlőkijelölési jogáról

III.1. Az MMSZ Egyesület kijelenti, hogy tulajdonában állnak az alábbi bérlakások:

- III.1.1. 1965/13/A/30 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 2. emelet 209. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.2 1965/13/A/61 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 417. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.3. 1965/13/A/64 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 414. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.4. 1965/13/A/77 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 403. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.5. 1965/13/A/85 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 5. emelet 508. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.6. 1965/13/A/92 és 1965/13/A/93 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 5. emelet 516-517. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.7. 1965/13/A/113 és 1965/13/A/114 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 614-615. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.8. 1965/13/A/115 és 1965/13/A/116 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 616-617. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.9. 1965/13/A/120 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 621. ajtó szám alatti lakás.
- III.1.10. 1965/13/A/40 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 2. emelet 202. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.11. 1965/13/A/124 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 625. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.12. 1965/13/A/111 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 611. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.13. 1965/13/A/141 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 7. emelet 711. ajtó szám alatti lakás.
- III.1.14. 1965/13/A/16 és 1965/13/A/17 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 1. emelet 104. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.15. 1965/13/A/18 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 1. emelet 103. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.16. 1965/13/A/23 és 1965/13/A/24 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 2. emelet 212. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.17. 1965/13/A/78 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 402. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.18. 1965/13/A/80 és 1965/13/A/81 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 400. ajtó szám alatti lakás,
- III.1.19. 1965/13/A/79 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 4. emelet 401. ajtó szám alatti lakás,

III.1.20. 1965/13/A/128 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 628. ajtó szám alatti lakás,
III.1.21. 1965/13/A/131 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 7. emelet 718. ajtó szám alatti lakás,
III.1.22. 1965/13/A/107 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Házgyári út 1. 6. emelet 607. ajtó szám alatti lakás.

III.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés tárgyát képező III.1. pontban meghatározott ingatlanokra MMSZ Egyesület Önkormányzat javára 20 éves határozott időtartamra bérőlkijelölési jog biztosít a korábbi, II. pontban felsorolt megállapodások alapján 2018. június 18. napjától kezdődően 2038. június 13. napjáig.

III.3. Szerződő felek kijelentik, hogy Önkormányzat a bérőlkijelölési jog ellenértékét az MMSZ Egyesület részére korábban megfizette.

IV. Az MMSZ Egyesület kötelezettségei

IV.1. Az MMSZ Egyesület szavatosságot vállal arra, hogy az Önkormányzat bérőlkijelölési jogát a III.1. pontban felsorolt lakások vonatkozásában sem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, sem azon kívüli más jog, körülmény nem korlátozza.

IV.2. Az MMSZ Egyesület kötelezettséget vállal arra, hogy a felújított lakásokra az Önkormányzat által meghatározott személyekkel saját nevében és saját kockázatára bérleti szerződést köt, amely tartalmazza az Önkormányzat által meghatározott lényeges tartalmi elemeket. Szerződő felek lényeges tartalmi elemeknek tekintik különösen, de nem kizárólagosan:

- bérleti díj összege,
- a bérleti díj emelésének lehetősége (előreláthatólag az infláció mértékével),
- a bérő személye,
- felmondási feltételek,
- bérleti jogviszony kezdete, vége, időtartama

meghatározását.

IV.3. Az MMSZ Egyesület kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződések létrejöttéről a szerződések egy példányával, megszűnéséről a lakás átadás-átvételi jegyzőkönyvével ezen események bekövetkezésétől számított 15 napon belül értesíti az Önkormányzatot.

IV.4. Az MMSZ Egyesület kötelezettséget vállal arra, hogy a bérőlkijelölési jog hatálya alatt a III.1. pontban meghatározott ingatlanok karbantartásával, üzemeltetésével, átalakításával saját költségén biztosítja az ingatlanok bérlakás funkció szerinti használatát.

IV.5. Az MMSZ Egyesület kötelezettséget vállal arra, hogy a III.1. pontban meghatározott ingatlanokat a bérőlkijelölési jog hatálya alatt csak az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával idegenítheti el, és ebben az esetben köteles hasonló állapotú és nagyságú ingatlanon térítésmentesen bérőlkijelölési jogot biztosítani az Önkormányzat részére.

V. Az Önkormányzat kötelezettségei

V.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy bérőlkijelölési joga alapján a mindenkor hatályos jogszabályok figyelembevételével, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben a szociális alapon bérbe adott bérlakásra meghatározott feltételekkel jelöli ki jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok bérőit.

VI. Kikötések a bérleti szerződésekkel kapcsolatban

VI.1. Szerzőő felek a jelen szerződéssel érintett lakásokra kijelölt bérőők által fizetendő bérleti díjat havi 648,- Ft/m²/hó összegben határozzák meg azzal, hogy Önkormányzat jogosult a bérleti díjak módosítására figyelembe véve az ingatlanok komfortfokozatát, állapotát, valamint a bérőlkijelöléssel érintett MMSZ Egyesület tulajdonában lévő lakások bérleti díja arányosan emelkedik, ha és amennyiben az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások díja is emelkedik.

VI.2. Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a bérleti díj emelkedéséről az MMSZ Egyesületet értesíti.

VI.3. Szerzőő felek megállapodnak, hogy amennyiben a bérőők a bérleti szerződésekben meghatározott kötelezettségeiket nem teljesítik (különösen, de nem kizárólagosan: bérleti díj fizetési kötelezettség, közüzemi számlák fizetési kötelezettsége, közös költség fizetési kötelezettség stb.) és ezekkel kapcsolatosan az MMSZ Egyesületnek a bérőőkkel szemben követelése keletkezik, e követeléseket az MMSZ Egyesület az Önkormányzat felé nem háríthatja át, azokat nem követelheti. A bérleti jogviszony bérbeadó jogán történő felmondása, és ennek kapcsán a lakás kiürítése érdekében az MMSZ Egyesület, mint tulajdonos jár el.

VI.4. Szerzőő felek megállapodnak, hogy a társasházi közös költségnek az üzemeltetéssel és karbantartással kapcsolatos aktuális költségét az MMSZ Egyesület továbbháríthatja a bérőőre, akinek a megtérítési kötelezettséget vállalnia kell.

VII. A szerződés módosítása, megszűnése, megerősítése

VII.1. Szerzőő felek megállapodnak, hogy a szerződés módosítása csak írásban, mindkét fél közös megegyezésével történhet.

VII.2. Szerzőő felek a jelen szerződést kizárólag közös megegyezéssel szüntethetik meg.

VIII. Általános rendelkezések

VIII.1. Szerzőő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés keretei között együttműködnek, és egymás számára minden, a szerződéssel érintett információt haladéktalanul egymás tudomására hoznak.

VIII.2. Szerződő felek kijelentik, hogy az MMSZ Egyesület Magyarországon bejegyzett jogképes jogi személy. Az Önkormányzat Magyarországon működő önkormányzat. Szerződő felek szerződési képessége semmilyen módon nem korlátozott.

VIII.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

VIII.4. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének a jogalapja a GDPR általános adatvédelmi rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete/2016. április 27./ a természetes személyeknek a személyes adatok tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja, mely szerint a személyes adatok kezelése jogszerű, ha az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél.

VIII.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a polgármester jelen megállapodás aláírására Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024. (.....) határozatában foglalt felhatalmazása alapján jogosult.

VIII.6. Jelen szerződés 2025. február 1. napján lép hatályba.

VIII.7. Szerződő felek jelen megállapodást elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Veszprém, 2024.....

.....

.....
Porga Gyula
polgármester
Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata nevében, mint
a bérlőkijelölési jog jogosultja

.....
Győri-Dani Lajos
ügyvezető alelnök
Magyar Máltai Szeretetszolgálat
Egyesület nevében, mint
ingatlantulajdonos

Pénzügyi ellenjegyző

Fazekas Ildikó
Pénzügyi Iroda irodavezető