



1000311473909

ikt. szám: FPH144 /1140 - 2 /2026

MEGÁLLAPODÁS

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

másrészről [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED]) [REDACTED] Budapest, [REDACTED] sz. alatti lakos mint **bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**, Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alábbiak szerint:

I. Előzmények

Felek a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő [REDACTED] Budapest, [REDACTED] sz. alatti lakásra (a továbbiakban: **Lakás**) 2024. április 16. napján határozott időre, 2027. április 15. napjáig szóló lakásbérleti szerződést kötöttek. Bérlő 2025. október 30. napján azzal a kérelemmel fordult Bérbeadóhoz, hogy a lakásban kicserélhesse az egyik ablakot.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Lakástörvény**) 15. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Az FPH144/172-4/2024. iktatószámú lakásbérleti szerződés alapján, amennyiben Bérlő a Lakást átalakítani vagy korszerűsíteni szeretné, köteles Bérbeadó hozzájárulását kérni, amelynek eredményeképp megkötött megállapodás tartalmazza az átalakítás és korszerűsítés munkanemeit, műszaki előírásait, határidejét, mindezek ellenőrzésének, valamint a költségek viselésének, megtérítésének szabályait.

II. A Megállapodás tárgya

A Lakásra vonatkozóan Bérlő kérelmére Bérbeadó a tulajdonosi hozzájárulását adja, hogy Bérlő a jelen Megállapodás elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletében tételesen megjelölt átalakítási, korszerűsítési munkákat (a továbbiakban: **Munkák**) elvégezhesse. Felek rögzítik, hogy a Lakást érintő Munkák keretében kizárólag nyílászáró cseréjére kerül sor az 1. sz. mellékletben rögzített műszaki tartalomnak megfelelően.

III. A Munkák tartalma

- Bérlő a jelen Megállapodás aláírásával nyilatkozik arról, hogy a Munkák megvalósítása nem építési engedélyköteles.
- Bérlő a Munkák saját költségén való elvégzését vállalja. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadót a Bérlő által a Lakásban eszközölt ráfordítások tekintetében megtérítési kötelezettség nem terheli.
- A Munkák tervezett költsége: **bruttó 200.000,-Ft.**
- A Munkák tervezett kezdése: jelen Megállapodás valamennyi Fél által történő aláírásának napját követő nap, tervezett befejezése: a lakásbérleti szerződés megszűnésének napját megelőző 15. nap (2027. 03. 31.)
- Felek rögzítik, hogy Bérlő a Munkákat a Lakáson saját érdekében, költségére és kockázatára valósítja meg.
- Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás az 1. számú mellékletben rögzített műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik, ezért amennyiben Bérlő ahhoz képest bármilyen többletmunkát kíván eszközölni, úgy erről köteles előzetesen Bérbeadót írásban értesíteni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett. Bérbeadó az előzetes értesítés alapján egyoldalúan jogosult határozni az eltérő műszaki tartalom engedélyezéséről, ennek körében dönt arról, hogy ahhoz szükséges-e írásos engedély, amennyiben

igen, dönt arról, hogy az engedélyt külön hozzájáruló nyilatkozatban adja meg, vagy annak megadását a jelen Megállapodás módosításához köti.

7. Felek rögzítik, hogy Bérlő köteles a Munkákkal kapcsolatban minden szükséges információt, adatot olyan időben Bérbeadó tudomására hozni, hogy Bérbeadónak az azzal kapcsolatos véleménye kialakítására, illetve intézkedés megtételére elegendő idő álljon rendelkezésre. Bérlő ezzel kapcsolatban nyilatkozik, hogy tisztában van a Bérbeadó szervezeti felépítéséből adódó döntési renddel, és az erre vonatkozó általános határidőkkel, és tudomásul veszi, hogy az ebből fakadó és neki felelőhatő bármiféle késedelem, vagy mulasztás az ő felelősségi körébe tartozik.

8. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás II. pontjában rögzített tulajdonosi hozzájárulás:

- a) nem mentesíti Bérlőt a Munkák elvégzéséhez esetlegesen szükséges szakhatósági és hatósági engedélyek, jóváhagyások saját költségen történő beszerzése alól, amelyek megléte nélkül a Munkák nem kezdhetők meg,
- b) megadása nem jelent kötelezettségvállalást Bérbeadó terhére, a jelenlegi tulajdon- és birtokviszonyokban a Bérbeadó számára hátrányos változást nem eredményezhet,
- c) az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak maradéktalan betartásával a III.4. pontban rögzített időpontig érvényes. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi hozzájárulás érvényességi ideje alatt nem fejezi be a Munkákat, úgy jelen Megállapodás – amennyiben Bérbeadó a Bérlő kezdeményezésére a jelen Megállapodás módosítása keretében nem hosszabbítja meg a jelen Megállapodásban biztosított tulajdonosi hozzájárulás időtartamát – az V.3.c) pont alapján megszűnik.

9. Bérlő köteles a Munkákat teljes körű gondossággal, a vonatkozó hatályos jogszabályok, műszaki előírások és szabványok, valamint az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak maradéktalan betartásával végezni, illetve végeztetni I. osztályú minőségben.

10. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Munkák megvalósítása során betart és betartat minden, az építési, felújítási és kivitelezési tevékenységre irányadó előírást, szabályt, beleértve a munkavédelmi, tűzvédelmi és foglalkoztatási szabályokat is. *Bérlő továbbá vállalja, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (a továbbiakban: BFVK Zrt.) hozzájárulásában rögzített feltételeknek maradéktalanul eleget tesz.*

11. Bérlő előzetes egyeztetés alapján bármikor biztosítja a BFVK Zrt. részére a Lakásba való bejutást, a Munkák ellenőrzését. Bérlő köteles az ellenőrzések során a BFVK Zrt. képviselőivel, kapcsolattartójával, az általuk esetlegesen bevont szakértőkkel és egyéb közreműködőkkel együttműködni, részükre az ellenőrzés végzéséhez szükséges támogatást megadni. Az ellenőrzések keretében Bérlő köteles a műszaki iratokba való betekintést biztosítani, illetve az összes szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátani, a Munkák megtekintését lehetővé tenni. Az ellenőrzési jogkör hatékony érvényesítése érdekében Bérlő a kivitelezés megvalósítása során köteles a Munkák elvégzésére vele szerződő másik fél tudomására hozni a BFVK Zrt. ellenőrzési jogköreit. Az ellenőrzés eredményeként a BFVK Zrt. követelheti a jelen Megállapodással ellentétes tevékenység gyakorlásának haladéktalan megszüntetését.

12. Bérlő a Munkák megrendelőjeként jogosult és köteles a kivitelezőkkel szemben közvetlenül érvényesíteni jótállási és szavatossági jogait.

13. Bérlő haladéktalanul köteles értesíteni Bérbeadót abban az esetben, ha a megkezdett Munkák megvalósítása pénzügyi vagy egyéb okokból késedelmet szenved, illetve ellehetetlenül.

14. Bérlő a Munkák befejezéséről köteles a BFVK Zrt. képviselőjét haladéktalanul tájékoztatni. A tájékoztatást követő 30 napon belül Bérlő és a BFVK Zrt. képviselője – a műszaki átadás-átvételi eljárás keretében – a Lakás műszaki állapotáról, az elkészült Munkákról közös jegyzőkönyvet vesznek fel.

15. Felek rögzítik, hogy a Munkák megvalósításából vagy ellehetetlenüléséből eredő esetleges károk viselésére teljes mértékben a Bérlő köteles. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Munkákra tekintettel a kárfelelőssége a Munkák megvalósításának időtartama alatt fennáll minden, a Munkákkal érintett Lakásban valamint az ott lévő ingóságokban bekövetkező károkkal összefüggésben. Bérlő a Munkákkal összefüggésben teljes körű felelősséget vállal minden, közvetve vagy közvetlenül – akár a Bérbeadónak, akár harmadik személyeknek – okozott vagyoni vagy nem vagyoni kár megtérítéséért; a bekövetkezett károkért a Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.

IV. A Munkákkal kapcsolatos költségviselés, a Munkák eredménye, tulajdoni kérdések

1. Felek kijelentik, hogy a Munkákat a Bérelő a saját költségén valósítja meg, az a Bérbeadó számára semmilyen pénzügyi kötelezettséggel (különösen, de nem kizárólag ÁFA, adó, illeték, egyéb költség fizetésének kötelezettsége) nem járhat, Bérelő semminemű megtérítési igénytel nem élhet Bérbeadóval szemben. Amennyiben a Munkák megvalósításának következtében Bérbeadónál bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az adó, díj és egyéb, a tulajdonost terhelő fizetési kötelezettségek) merülne fel, úgy azt Bérelő köteles Bérbeadó javára megtéríteni.
2. Bérelő a Munkák befejezését követően a fel nem használt építési anyagokat köteles a saját költségén eltávolítani.
3. Felek jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Munkák megvalósítása nem eredményez közös tulajdont, a Munkák megvalósítása révén Bérelőnek semminemű tulajdoni igénye nem keletkezik és nem keletkezhet Bérbeadóval szemben.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a Munkák megvalósítása során a Lakás tekintetében létrejött vagyonnövekményt (III. pont) Bérelő a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjában térítésmentesen a Bérbeadó részére átadja. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg – a BFVK Zrt. képviselőjén keresztül – átadja Bérbeadó részére a vagyonnövekmény könyvviteli nyilvántartásba vételéhez, aktiválásához szükséges dokumentumokat.

V. Súlyos szerződésszegés, szerződés megszűnése

1. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérelő a jelen Megállapodásban foglalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy Bérbeadó jogosult a jelen Megállapodástól elállni, illetve azonnali hatállyal felmondani azt.
2. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha:
 - a) Bérelő a Munkák végzése során Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül eltér az 1. számú mellékletben foglalt műszaki tartalomtól,
 - b) Bérelő a Munkákat félbehagyja és Bérbeadó felszólítása ellenére sem folytatja.
3. A Megállapodás megszűnik:
 - a) Felek erre irányuló közös megegyezésével,
 - b) a Megállapodás azonnali hatályú felmondása következtében,
 - c) amennyiben Bérelő a III.4. pont szerinti határidő lejártáig nem fejezi be a Munkák megvalósítását és a jelen Megállapodásban biztosított tulajdonosi hozzájárulás határideje nem kerül meghosszabbításra.
4. Bérelő a jelen Megállapodás bármely okból történő megszűnése, megszüntetése esetén köteles Bérbeadó felszólítására a Lakás eredeti állapotának helyreállítására. Abban az esetben, ha Bérbeadó felszólítását követően a Lakás eredeti állapotának visszaállítása a Bérbeadó felszólításában rögzített határidőn belül nem történik meg, vagy az eredeti állapot nem helyreállítható, akkor a Lakás eredeti állapotának helyreállítását, vagy a Munkák rendeltetésszerű használatra alkalmas befejezését Bérbeadó saját költségén elvégezheti, vagy elvégeztetheti, melynek összegét Bérelő köteles a Bérbeadónak megtéríteni.

VI. Vegyes rendelkezések

1. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Lakástörvény, valamint 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 (Lakásrendelet) mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.
2. Felek megállapodnak abban, hogy egymás között minden, a jelen Megállapodással kapcsolatos nyilatkozatot, értesítést vagy megkeresést írásban, szükség szerint tértivevényes levélben, e-mailen kell megküldeni.
3. A Bérbeadó által kijelölt, kapcsolattartásra jogosult személy:

Szociálpolitikai Főosztály Lakásgazdálkodási Osztály mindenkori vezetője,
cím: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.
4. A Bérbeadó haladéktalanul köteles tájékoztatni a Bérelőt – jelen Megállapodás módosítása nélkül – a kapcsolattartásra jogosult személyében vagy adataiban bekövetkező esetleges változásokról. Bérbeadó rögzíti, hogy a kapcsolattartója részére megküldött minden tájékoztatás mindaddig hatályosnak és

érvényesnek tekintendő, amíg a bekövetkezett változásokat a Bérő részére írásban be nem jelenti. A Megállapodás módosításával, megszüntetésével kapcsolatos jognyilatkozatok közlésének módja a (jogszerűen) aláírt nyilatkozat, melyet postai úton tértivevényes küldeményként kell feladni.

5. Felek a jelen Megállapodás teljesítése során folyamatosan együttműködve járnak el és egymást a jelen Megállapodást érintő lényeges adataikban bekövetkező esetleges változásokról haladéktalanul értesíteni kötelesek.

6. Felek vállalják, hogy közöttük a jelen Megállapodással kapcsolatban esetlegesen felmerülő vitákat elsődlegesen közvetlen tárgyalások, egyeztetések útján, peren kívül igyekeznek rendezni.

7. Bérbeadó rögzíti, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is betartja a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

Bérbeadó rögzíti továbbá, hogy a jelen Megállapodáshoz kapcsolódó személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben, bizalmasan kezeli. Ezen adatok vonatkozásában csak azok részére biztosít hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszi hozzáférhetővé. Bérbeadó vállalja, hogy megtesz minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

Bérő rögzíti, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekinti mindazon személyes adatainak a Bérbeadó általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Megállapodás teljesítéséhez a Bérbeadónak szükséges.

8. Felek jogviszonyára egyebekben a lakásbérleti szerződésben foglaltak továbbra is irányadóak.

9. Jelen Megállapodás valamennyi Fél által történő aláírása napján lép hatályba.

10. Jelen Megállapodás 3 példányban készül, ebből 2 pld. a Bérbeadót, 1 pld. a Bérőt illeti.

Jelen Megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi: 1. számú melléklet: műszaki tartalom.

Felek jelen Megállapodást mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest,

Budapest,

Bérő

Budapest Főváros Önkormányzata
Bérbeadó képviselőként
A főpolgármester hatáskörében eljárva
dr. Számadó Tamás
főjegyző

A pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest,

Bakó Aliz
gazdasági igazgató

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Műszaki tartalom