

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**ALPOLGÁRMESTERE**

---

*Készült a 2023. szeptember 18. Egészségügyi és Szociális Bizottság ülésére*  
*Készítette: Molnárné Pál Mária Zsuzsanna vagyongazdálkodási referens*

**Tárgy:** Javaslat önkormányzati tulajdonú lakások  
költségelvű bérbeadására és pályázat  
kiírására

**Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről.

A Rendelet értelmében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások szociális alapon, illetve költségelvű lakbér alapján kerülnek hasznosításra.

A Rendelet 13. §-ának (1)-(2) bekezdése értelmében:

*„13.§ (1) Az ESZB a Polgármester javaslatára megállapítja, melyek azok a lakások, amelyek a lakás egyedi jellemzői alapján kizárólag költségelvű lakbérfizetési kötelezettség előírása mellett adhatók bérbe.*

*(2) Az (1) bekezdés szerint meghatározott, kizárólag költségelven bérbe adható lakásokat új bérlő részére kizárólag pályázati úton lehet bérbe adni.”*

A pályázati eljárásra a Rendelet 13. § (1)-(7) bekezdéseiben foglalt szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

A Rendelet 13. § (3)-(7) bekezdése határozza meg, hogy kik és hogyan nyújthatnak be pályázatot, ki dönthet a benyújtott pályázatok értékeléséről, a bérlő kijelöléséről, a bérbeadás idejének meghatározásáról, a bérbeadás időtartamáról, illetve arról, hogy ki részesülhet előnyben az elbírálás során:

*„13.§ (3) Költségelven történő lakásbérbeadására az a személy nyújthat be pályázatot, aki*

- a) a csatolt jövedelem- és vagyonyilatkozat alapján e rendelet 12. § (2) bekezdésének rendelkezése szerint nem minősül szociálisan rászoruló személynek, továbbá*
- b) Budapest Főváros XVI. kerület(i)*
  - ba) közigazgatási területén legalább 2 éve lakóhellyel vagy legalább 3 éve tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy*
  - bb) Önkormányzat által működtetett valamely intézményénél eltöltött legalább 2 éves közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy az Észak-Pesti Tankerület vagy annak jogelődje által fenntartott vagy működtetett, a XVI. kerület közigazgatási területén található oktatási intézményben legalább 2 éves közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy*

- a XVI. kerületi Rendőrkapitányság hivatásos személyi állományába tartozó, a kerületben ténylegesen legalább 6 hónapja szolgálatot teljesítő dolgozó, és*
- c) a csatolt jövedelem- és vagyonyilatkozat alapján társadalmilag rászorult személynek minősül, és*
- d) vállalja, hogy a mindenkori bérleti díj összegére a szerződés teljes időtartama alatt számlavezető bankjánál az Önkormányzat javára azonnali beszédési megbízást ad.*
- (3a) Amennyiben egy pályázó vonatkozásában a (3) bekezdés ba) és a bb) feltétele is fennáll, úgy a lakás odaítélésének jogcíme minden esetben a ba) alpontban foglalt feltétel fennállása.*
- (4) A pályázatot írásban, e rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon, a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, az elektronikus ügyintézési felületen vagy papír alapon zárt borítékban kell benyújtani. A pályázathoz mellékelni kell e rendelet 2. és 3. melléklete szerinti jövedelem- és vagyonyilatkozatokat is. A pályázatokat lakásonként külön pályázati lapon kell benyújtani.*
- (5) A költségelven történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok rangsorolásáról, a bérlő kijelöléséről, és a bérbeadás idejének meghatározásáról az ESZB dönt.*
- (6) A pályázat elbírálása során előnyben részesülhet, aki*
- a) hosszabb ideje rendelkezik folyamatos Budapest XVI. kerület közigazgatási területén lakóhellyel, illetve tartózkodási hellyel, vagy*
  - b) hosszabb ideje rendelkezik folyamatos az Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervnél eltöltött közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal, vagy*
  - c) hosszabb ideje rendelkezik folyamatos, az Észak-Pesti Tankerület vagy jogelődje által fenntartott vagy működtetett a XVI. kerület közigazgatási területén található oktatási intézményben közalkalmazotti jogviszonnyal, vagy*
  - d) az Önkormányzattól bérelt lakása bérleti jogviszonyát a bérbeadóval való közös megegyezéssel – a költségelvű lakbérfizetés előírása mellett bérbe adott lakásra kötött bérleti szerződés létrejöttével egyidejűleg – megszünteti.*
- (7) A (3) bekezdés ba) alpontja szerint kijelölt bérlő részére az önkormányzati lakás költségelven legfeljebb 2 évre, a (3) bekezdés bb) alpontja szerint kijelölt bérlő részére a bb) alpontban foglalt jogviszony fennállásának időtartamára, de legfeljebb 2 évre adható bérbe.”*

A Rendelet 10. § (4) bekezdése értelmében

„(4) érvénytelen a pályázat, ha

- a) határidőn túl nyújtották be,*
- b) nem e Rendelet szerinti formanyomtatványon nyújtották be,*
- c) a pályázó az elbíráláshoz szükséges tényekről és körülményekről nem vagy hiányosan nyilatkozott,*
- d) a pályázó valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette az Önkormányzatot,*
- e) a kiírásban előírt dokumentumok nem kerültek csatolásra és azokat a hiánypótlás során sem nyújtották be,*
- f) e rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek a pályázó nem felel meg.”*

Jelenleg az alábbi hat önkormányzati lakás pályázható:

- **1163 Budapest, Vámosgyörk u. 60. II. ép. fszt. 3.**
- **1163 Budapest, Védő u. 1/A. II. em. 11.**
- **1163 Budapest, Lándzsa u. 15/A. II. em. 8.**
- **1163 Budapest, Lándzsa u. 17/A. II. em. 11.**
- **1163 Budapest, Lándzsa u. 25/C. II. em. 11.**
- **1165 Budapest, Mészáros József u. 4. IV. em. 25.**

Fenti ingatlanok közül a Lándzsa utca 15/A. II. em. 8. szám alatti lakás ez idáig kizárólag szociális jelleggel került bérbeadásra, azonban ez a lakás teljes körűen felújításra került, így javaslom, hogy a jövőben ez a lakás is költségelven kerüljön bérbeadásra. A másik öt lakás eddig is kizárólag költségelven került bérbeadásra korábbi döntés alapján. Javaslom, hogy ezt követően is költségelven kerüljenek bérbeadásra.

**A bérleti díj mértéke** a hatályos Rendelet szabályai alapján kerül megállapításra, amely **715,-Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

A fent felsorolt lakások az alábbi paraméterekkel rendelkeznek:

| Lakás címe                         | Komfort-fokozat | Szobák száma | Alap-terület (m <sup>2</sup> ) | Fűtés díja (Ft/hó)                    |
|------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| *Vámosgyörk u. 60. II.ép. fszt. 3. | komfortos       | 1            | 34                             | egyedi fogyasztás alapján             |
| **Védő u. 1/A. II. em. 11.         | komfortos       | 1            | 39                             | egyedi fogyasztás alapján             |
| ***Lándzsa u. 15/A. II. em. 8.     | komfortos       | 1            | 40                             | egyedi fogyasztás alapján             |
| ****Lándzsa u. 17/A. II. em. 11.   | komfortos       | 1            | 33                             | egyedi fogyasztás alapján             |
| *****Lándzsa u. 25/C. II. em. 11.  | komfortos       | 1            | 32                             | egyedi fogyasztás alapján             |
| *****Mészáros J. u. 4. IV. em. 25. | összkomfortos   | 1 + fél      | 48                             | házközponti 210 Ft/m <sup>2</sup> /hó |

**\*Vámosgyörk u. 60. II. ép. fszt. 3.**

- **Közös költség: 18.700 Ft/hó**  
(550 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a szemétszállítási díj benne a közös költségben.)
- **Fűtés:** konvektor, közművel kötött egyéni szerződés alapján.
- **Víz- és csatornadíj:** nincs hiteles mellékvízmérő óra, a közös költség tartalmazza a víz és csatornadíjat.
- **A szemétszállítás díját a közös költség tartalmazza.**
- **Ház körüli munkák:**  
Mindenki takarítja a saját bejárata előtt a járdát, valamint a havat, azon a héten, amikor a kukát húzza.

**\*\*Védő u. 1/A. II. em. 11.**

- **Közös költség: 11.973 Ft/hó**

(307 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a szemétszállítási díj benne a közös költségben.)

- **Fűtés:** konvektor, közművel kötött egyéni szerződés alapján.
- **Víz- és csatornadíj:** hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltatóval történő elszámolás.

**\*\*\* Lándzsa u. 15/A. II. em. 8.**

- **Közös költség: 10.880 Ft/hó**  
(272 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a szemétszállítási díj benne a közös költségben)
- **Fűtés:** konvektor, közművel kötött egyéni szerződés alapján.
- **Víz- és csatornadíj:** hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltatóval történő elszámolás.

**\*\*\*\* Lándzsa u. 17/A. II. em. 11.**

- **Közös költség: 16.500 Ft/hó**  
(500 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a szemétszállítási díj benne a közös költségben)
- **Fűtés:** konvektor, közművel kötött egyéni szerződés alapján.
- **Víz- és csatornadíj:** hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltatóval történő elszámolás.

**\*\*\*\*\* Lándzsa u. 25/C. II. em. 11.**

- **Közös költség: 14.080 Ft/hó**  
(440 Ft/m<sup>2</sup>/hó)
- **Fűtés:** konvektor, közművel kötött egyéni szerződés alapján.
- **Víz- és csatornadíj:** hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltatóval történő elszámolás.
- **Szemétszállítás:** a társasház közgyűlési határozata alapján a Díjbeszedő Zrt. felé fizetendő számla alapján.

**\*\*\*\*\* Mészáros József u. 4. IV. em. 25.**

- **Közös költség: 15.600 Ft/hó**  
(325 Ft/m<sup>2</sup>/hó)
- **Fűtés:** házközponti **210 Ft/m<sup>2</sup>/hó** összesen: **10.080 Ft.** (közvetlenül a társasháznak fizetendő)
- **Víz- és csatornadíj:** mellékmérő alapján társasházi közlés szerint **600 Ft/m<sup>3</sup>**  
- meleg víz hődíj: **1265 Ft/m<sup>3</sup>** fogyasztás alapján (közvetlenül a társasháznak fizetendő)
- **Szemétszállítás: 960 Ft/fő/hó**

**A közös költség mértéke a társasházak, illetve a lakásszövetkezet közgyűlési határozata alapján változhat.**

Amennyiben egy társasház úgy dönt, hogy a bérlők felé nem biztosítja a közvetlen fizetési és elszámolási lehetőséget, úgy minden költséget az Önkormányzat fizet meg a társasház felé, és a bérlők felé továbbszámlázza.

Minden lakás esetében a lakáson belüli áramfogyasztás közvetlenül a szolgáltató felé fizetendő, egyedi fűtéssel rendelkező lakás esetében pedig a gázfogyasztás is.

**A táblázatban található költségek összege tájékoztató jellegű.**

### **Kaució:**

A Rendelet 40. § szakasza rendelkezik a kaució megfizetésének szabályairól, mely szerint;

„40.§ (1) A kizárólag költségelven, valamint a Szobabérlők Házában történő lakásbérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére kauciót kell szolgáltatnia.

A kaució a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás csökkentésére, illetve a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra történő alkalmassá tételére használható fel, amennyiben kötelezettségeit a bérlő nem teljesíti, vagy azt a bérbeadó nem fogadja el. A kaució felhasználása esetén az Önkormányzat a bérlő felé elszámolásra köteles.

(2) A Polgármester jogosult a bérlő részére a Szobabérlők Háza esetében legfeljebb 1 évre, a költségelvű lakások esetében legfeljebb 2 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani a kaució megfizetésére.

(3) A kaució mértéke 3.795,- Ft/m<sup>2</sup>, amely a 2023. február 1. napjától megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.

(4) A kauciót a bérlőnek a bérbeadó számlájára kell befizetnie, mely összeget a bérbeadó elkülönítetten kezel.

(5) A kaució összege abban az esetben kerül visszafizetésre a bérlő részére a bérleti szerződés megszűnése után, amennyiben a bérbeadó felé tartozása nincs és a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta, vagy ha a bérlő a bérleményt a Képviselő-testület döntése alapján megvásárolta és az Önkormányzat felé tartozása nincs.

(6) Abban az esetben, ha a kaució összege nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának költségeit, a többletköltséget a bérlő köteles viselni. ”

A pályázók a bérbeadásra kerülő lakásokat az alábbi időpontokban tekinthetik meg:

| Lakás megtekintési időpontok       |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 2023.10.10.   | 2023.10.16.   |
| Vámosgyörk u. 60. II. ép. fszt. 3. | 08:40 – 09:00 | 16:00 – 16:20 |
| Védő u. 1/A. II. em. 11.           | 09:10 – 09:30 | 16:30 – 16:50 |
| Lándzsa u. 15/A. II. em. 8.        | 09:40 – 10:00 | 17:00 – 17:20 |
| Lándzsa u. 17/A. II. em. 11.       | 10:10 – 10:30 | 17:30 – 17:50 |
| Lándzsa u. 25/C. II. em. 11.       | 10:40 – 11:00 | 18:00 – 18:20 |
| Mészáros J. u. 4. IV. em. 25.      | 11:10 – 11:30 | 18:30 – 18:50 |

A lakáspályázathoz segítséget a [vagyoni@bp16.hu](mailto:vagyoni@bp16.hu) e-mail címen biztosítunk.

- a pályázat megjelenésének határideje: 2023. szeptember 27. 08:00 óra
- a pályázat benyújtásának határideje: 2023. október 30. 12:00 óra
- a pályázat elbírálásának határideje: 2023. december 18.

A fentiek alapján kérem az előterjesztés tárgyában a tisztelt Bizottság döntését.

**Határozati javaslat I.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága a Polgármester javaslatára úgy dönt, hogy:

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **1163 Budapest, Vámosgyörk u. 60. II. ép. fszt. 3.; 1163 Budapest, Védő u. 1/A. II. em. 11.; 1163 Budapest, Lándzsa u. 15/A. II. em. 8.; 1163 Budapest, Lándzsa u. 17/A. II. em. 11.; 1163 Budapest, Lándzsa u. 25/C. II. em. 11.; 1165 Budapest, Mészáros József u. 4. IV. em. 25.** szám alatt található bérlakásokat Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése alapján kizárólag költségelvű bérlakásként kívánja hasznosítani.

Határidő: 2023. szeptember 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

**Határozati javaslat II.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pályázatot ír ki a **1163 Budapest, Vámosgyörk u. 60. II. ép. fszt. 3.; 1163 Budapest, Védő u. 1/A. II. em. 11.; 1163 Budapest, Lándzsa u. 15/A. II. em. 8.; 1163 Budapest, Lándzsa u. 17/A. II. em. 11.; 1163 Budapest, Lándzsa u. 25/C. II. em. 11.; 1165 Budapest, Mészáros József u. 4. IV. em. 25.** szám alatt található önkormányzati tulajdonú költségelvű bérlakások bérleti jogának elnyerése céljából, az előterjesztésben foglaltak szerint.

A pályázat kiírásának időpontja: **2023. szeptember 27. 08:00 óra**

A pályázat benyújtásának határideje: **2023. október 30. 12:00 óra**

A pályázat elbírálásának határideje: **2023. december 18.**

Határidő: 2023. december 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó  
alpolgármester