

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült az Egészségügyi és Szociális Bizottság 2024. szeptember 16. napján tartandó ülésére
Készítette: Molnár Zsolt vagyongazdálkodási referens

Tárgy: Javaslat önkormányzati tulajdonú lakások
költségelvé 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 költségelvé lakbér alapján kerülnek hasznosításra.

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

„13.§ (1) Az ESZB a Polgármester javaslatára megállapítja, melyek azok a lakások, amelyek a lakás egyedi jellemzői alapján kizárólag költségelvé 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 közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti, egészségügyi szolgálati jogviszonnyal, munkaviszonnyal vagy az Önkormányzattal az egészséges életmódot népszerűsítő programban történő részvétel céljából létesített 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,

köznevelési foglalkoztatotti jogviszonnyal, vagy munkaviszonnyal 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 vagyonynyilatkozat 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 beszedési 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 vagyonynyilatkozatokat 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. kerületében lakóhellyel, illetve tartózkodási hellyel, vagy*
 - b) hosszabb ideje rendelkezik folyamatos az Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervnél eltöltött közszolgálati, közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti, egészségügyi szolgálati jogviszonnyal, munkaviszonnyal, vagy az Önkormányzattal az egészséges életmódot népszerűsítő programban történő részvétel céljából létesített 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 vagy köznevelési foglalkoztatotti jogviszonnyal, munkaviszonnyal 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 négy önkormányzati lakás pályázható:

- 1163 Budapest, Lándzsa utca 21/a fsz. 3.
- 1163 Budapest, Lándzsa utca 21/b. fsz. 3.
- 1163 Budapest, Kolozs utca 35. I/3. a
- 1163 Hófehérke utca 2. IV/10. a

A Kolozs u. 35. I/3. szám alatti lakás kivételével fenti ingatlanok esetében már korábban született döntés a költségelven történő bérbeadásra vonatkozóan, ezért csak ebben az egy esetben szükséges az ingatlan átminősítéséről dönteni.

Javaslom, hogy ezt követően is költségelven kerüljenek bérbeadásra.

A **bérleti díj mértéke** a hatályos Rendelet szabályai alapján kerül megállapításra, amely **822,-Ft/m²/hó**.

A fent felsorolt lakások az alábbi paraméterekkel rendelkeznek:

Lakás címe	Komfort-fokozat	Szobák száma	Alapterület (m ²)	Fűtés díja (Ft/hó)
Lándzsa utca 21/a fsz. 3.	komfortos	1	33	Egyéni szerződés alapján
Lándzsa utca 21/b fsz. 3.	komfortos	1	35	Egyéni szerződés alapján
Kolozs utca 35 I em. 3.a	komfortos	2	52	Hőmennyiség mérő (Éves bontás)
Hófehérke utca 2. IV em. 10.a	komfortos	2+ 1/2	65	17.156.,Ft

Lándzsa utca 21/a fsz. 3.

Közös költség: 12.192Ft/hó

366 Ft/m²/hó + 115 Ft közös víz

szemétszállítás: 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. 21/b. fsz. 3.

Közös költség: 12.925 Ft/hó

366 Ft/m²/hó + 115 Ft közös víz

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. Nem hiteles vízóra esetén 9.015 Ft/hó/fő

Kolozs utca 35. I. em. 3.a.

Közös költség: 23.463 Ft

445 Ft/m² + 934 Ft/hó/fő szemétdíj + 50 Ft/albetét/hó közös vízhasználat.

közös költségen felül 554 m³ melegvíz felfűtési hő díj fogyasztás alapján közvetlenül a társasház felé fizetendő.

A fűtés előleg benne van a közös költségben. A fűtés tényleges fogyasztásának elszámolása közvetlenül a társasházzal történik a hőmennyiség mérők éves leolvasás alapján.

Víz és csatornadíj elszámolása hiteles mellékvízmérő alapján közvetlenül a szolgáltatóval történik

A gáztűzhelyre gázátalány fizetendő közvetlenül a szolgáltató felé számla alapján

Hófehérke utca 2. IV. em.10.a.

Közös költség: 25.000 Ft

115 Ft/tulajdoni. hányad + 2000 Ft/lakás szemétdíj

500 Ft/m³ melegvíz készítmény díj fogyasztás alapján

Fűtés: 17.156 Ft

Víz és csatornadíj elszámolása hiteles mellékvízmérő alapján közvetlenül a szolgáltatóval történik.

A gáztűzhelyre gázátalány fizetendő közvetlenül a szolgáltató felé számla alapján

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 alkalmasság 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 költségelven lakások esetében legfeljebb 2 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani a kaució megfizetésére.

(3) A kaució mértéke 4364,- Ft/m², amely a 2024. február 29. 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 lakáspályázathoz segítséget a vagyoni@bp16.hu e-mail címen biztosítunk.

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, Kolozs u. 35. I. em. 3. a.** szám alatt található bérlakást 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: 2024. szeptember 16.

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 rendelethez alapján pályázatot ír ki a:

-1163 Budapest, Lándzsa utca 21/a fsz. 3.,

-1163 Budapest, Lándzsa u. 21/b. fsz. 3.,

-1163 Budapest, Kolozs utca 35. I/3. a.,

-1163 Hófehérke utca 2. IV/10.a

szám alatt található önkormányzati tulajdonú költségelvű bérlakások bérleti jogának elnyerése céljából

A pályázat kiírásának időpontja: 2024. szeptember 17. 8:00 óra

A pályázat benyújtásának határideje: 2024. október 03. 12:00 óra

A pályázat elbírálásának határideje: 2024. november 18.

Határidő: 2024. november 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester