

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. április 14. napján tartandó Egészségügyi és Szociális Bizottság ülésére
Készítette: Molnár Zsolt Vagyongazdálkodási referens

Tárgy: Javaslat önkormányzati tulajdonú lakás
kölségelvű 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 vagyonnyilatkozat 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 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 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 vagyonyilatkozatokat is. A pályázatok 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 önkormányzati lakás pályázható:

- **1163 Budapest, Borotvás utca 4. 4. em. 9.**

Fenti ingatlan már egy korábbi döntés alapján költségelvűnek lett minősítve. Javasolom, hogy ezt követően is költségelven kerüljenek bérbeadásra.

A **bérleti díj mértéke** a hatályos Rendelet szabályai alapján kerül megállapításra, amely **904,-Ft/m²/hó.**

A fent felsorolt lakások az alábbi paraméterekkel rendelkeznek:

Lakás címe	Komfort-fokozat	Szobák száma	Alapterület (m ²)	Fűtés díja (Ft/hó)
Borotvás utca 4. 4. em. 9.	összkomfortos	1+ 1/2	49	12.927.Ft

Borotvás utca 4. 4. em. 9.

Lakás: 49 m²

- **közös költség: 19.710 Ft/hó**
közös költség 100 Ft/tulajdoni hányad, felújítási alap 15 Ft/tulajdoni hányad, szemétszállítás 2.000 Ft/hó/lakás.
- **Fűtés: 12.927 Ft**
Házközponti fűtés miatt fizetendő a 12.927 Ft-on felül: 100 Ft/légköbméter.

Melegvíz felfűtési hődíj: 500 Ft/m³ (mellékmérőn mért fogyasztás alapján)

Víz és csatornadíj: hiteles mellékvízmérő alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizetendő.
A gáztűzhely után **gázátalány** fizetendő közvetlenül a szolgáltató felé.

A társasház 2025.03.25.-én tartotta éves elszámoló közgyűlését, közgyűlési határozatokról még nem érkezett értesítés, a meghívó alapján a közös költség összegének 5 % - os emelését (105 Ft/tulajdoni hányad) javasolják 2025.05.01-től. Amennyiben elfogadásra kerül a közös költség díjának emelése, úgy a közös költség összege 19 710,- Ft-ra emelkedik.

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

(3) A kaució mértéke 4800,- Ft/m², amely a 2025. január 01. 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:

	2025.
Borotvás utca 4. 4. em. 9.	2025. 04. 29-én

A lakáspályázathoz segítséget a vygyoni@bp16.hu e-mail címen biztosítunk.

- a pályázat megjelenésének határideje: **2025. 04. 16.**
- a pályázat benyújtásának határideje: **2025. 05. 08.**
- a pályázat elbírálásának határideje: **2025. 06. 30.**

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

Határozati javaslat:

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, Borotvás utca 4. 4. em. 9.

szám alatt található önkormányzati tulajdonú költségelvű bérlakás bérleti jogának elnyerése céljából.

A pályázati kiírás feltételei:

A pályázat kiírásának időpontja: **2025. április 16.**

A pályázat benyújtásának határideje: **2025. május 08.**

A pályázat elbírálásának határideje: **2025. június 30.**

A lakás területe: 49 m²

A fizetendő közös költség: 19.710 Ft/hó

(közös költség 100 Ft/tulajdoni hányad, felújítási alap 15 Ft/tulajdoni hányad, szemétszállítás 2.000 Ft/hó/lakás.)

A fűtés díja: 12.927 Ft

Házközponti fűtés miatt fizetendő a 12.927 Ft-on felül: 100 Ft/léghőbméter.

Melegvíz felfűtési hődíj: 500 Ft/m³ (mellékmérőn mért fogyasztás alapján)

Víz és csatornadíj: hiteles mellékvízmérő alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizetendő.

A gáztűzhely után gázátalány fizetendő közvetlenül a szolgáltató felé.

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

A kaució mértéke 4800,- Ft/m², amely a 2025. január 01. napjától megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.

Felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a hirdetmény megjelentetéséről.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester