

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. június 16. napján tartandó Egészségügyi és Szociális Bizottság ülésére
Készítette: Molnár Zsolt Vagyongazdálkodási referens

Tárgy: Javaslat önkormányzati tulajdonú lakás 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások szociális alapon, illetve költségelvé lakbér alapján kerülnek hasznosításra.

Jelenleg az alábbi 2 db önkormányzati lakás pályázható:

- 1163 Budapest, Lándzsa u. 19/B. földszint 2.
- 1163 Budapest, Vívó u. 1/C. III. emelet 15.

Fenti ingatlanok ez idáig kizárólag szociális jelleggel kerültek bérbeadásra, azonban ezek a lakások teljeskörűen felújításra kerülnek, így javaslom, hogy ezek a lakások is költségelven kerüljenek bérbeadásra.

Javaslom, hogy a Rendelet 10. §-a alapján pályázat kerüljön kiírásra a fent megjelölt 2 db lakás tekintetében az alábbiak szerint:

- a pályázat kiírásának időpontja: **2025. június 23. 9.00 óra**
- a pályázat benyújtásának határideje: **2025. július 24. 12.00 óra**
- a pályázat elbírálásának határideje: **2025. szeptember 30.**

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 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 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 vagyonnyilatkozat 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 vagyonnyilatkozatokat 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 költségelvi 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) alponthan 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.”*

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke **904 Ft/m²/hó**, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

A fent felsorolt lakások az alábbi paraméterekkel rendelkeznek:

Lakás címe	Komfort-fokozat	Szobák száma	Alap-terület (m ²)	Fűtés díja (Ft/hó)
Lándzsa u. 19/B. fszt. 2.	komfortos	1	33	Egyedi
Vívó u. 1/C. III. em. 15.	komfortos	1	32	Egyedi

Lándzsa u. 19/B. fszt. 2

Lakás: 33 m²

Közös költség 412 Ft/m²/hó összesen: 13.596 Ft/hó

+ víz és csatornadíj (hiteles vízórával nem rendelkező albetét) 6500 Ft/hó/albetét

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

A gázüzthely után **gázátalány** fizetendő közvetlenül a szolgáltató felé.

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

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 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 továbbszámolja.

Vívó u. 1/C. III. em. 15.

Lakás: 32 m²

közös költség 252 Ft/m²/hó összesen 8.064 Ft/hó

- szemétszállítási díj közvetlenül a Díjbeszedő Rt felé fizetendő számla alapján (jelenleg 1.417 Ft/hó)

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

A gáztűzhely után **gázátalány** fizetendő közvetlenül a szolgáltató felé.

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

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 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 lakások teljes körű felújítás alatt állnak. Munkaterületnek minősülnek, jelenleg nem megtekinthetők.

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, Lándzsa u. 19/B. földszint 2. valamint a 1163 Budapest, Vívó u. 1/C. III. emelet 15. 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: 2025. június 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 rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pályázatot ír ki

**1163 Budapest, Lándzsa u. 19/B. földszint 2. valamint, a
1163 Budapest, Vívó u. 1/C. III. emelet 15.**

szám alatt található önkormányzati tulajdonú költségelvű bérlakások bérleti jogának elnyerése céljából, az előterjesztésben foglaltak szerint.

A pályázat kiírásának időpontja: **2025. június 23.**

A pályázat benyújtásának határideje: **2025. július 24.**

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

Határidő: 2025. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester