

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2026. június 15. napján tartandó Egészségügyi és Szociális Bizottság ülésére

Készítette: Klachmányi Beáta Vagyongazdálkodási referens

Tárgy: Javaslat 3 db 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 bérelő 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 bérelő 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 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 odaitélésének 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 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) 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 lakások pályázhatók:

- **1165 Budapest, Mészáros József utca 1-3. I. emelet 13.**
- **1163 Budapest, Vívó utca 1/C. III. emelet 14.**
- **1163 Budapest, Védő u. 3/A. III. emelet 15.**

Fent említett ingatlanok közül a Mészáros József utca 1-3. I. emelet 13. már egy korábbi döntés alapján költségelvűnek lett minősítve.

Javaslom, hogy ezt követően is költségelven kerüljön bérbeadásra.

A Vívó utca 1/C. III. emelet 14. valamint a Védő u. 3/A. III. emelet 15. ez idáig kizárólag szociális jelleggel kerültek bérbeadásra.

Azonban a Vívó utca 1/C. III. emelet 14. és a Védő u. 3/A. III. emelet 15. lakások teljes körűen felújításra kerülnek.

Ezért javaslom, hogy mindkét ingatlan a továbbiakban költségelven kerüljön bérbeadásba.

Felújítást követően a lakások besorolási kategóriája a következő:

- **1165 Budapest, Mészáros József utca 1-3. I. emelet 13. (II. kategória)**
- **1163 Budapest, Vívó utca 1/C. III. emelet 14. (I. kategória)**
- **1163 Budapest, Védő u. 3/A. III. emelet 15. (I. kategória)**

A bérleti díj mértéke a hatályos Rendelet szabályai alapján a38.§. (3) bekezdésben került megállapításra, amely szerint az I. kategóriában lévő lakás esetén a bérleti díj mértéke 1600,-Ft/m²/hó, a II. kategóriába tartozó lakás esetén 994 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)
Mészáros József utca 1-3. I. em.13.	összkomfortos	1+1/2	49	Hőmennyiség mérő alapján
Vívó u. 1/C. III. emelet 14.	komfortos	1	32	Egyedi
Védő u. 3/A. III. emelet 15.	komfortos	1	39	Egyedi

Mészáros József u. 1-3 1. em. 13.

49 m² társasház elszámolásában 48 m²

közös költség összege: 25.360 Ft

+ **Fűtés előleg:** 5.987 Ft/hó közvetlenül a Lakásszövetkezet számlájára fizetendő, + **fűtés elszámolása** hőmennyiség mérők elszámolása alapján közvetlenül a lakásszövetkezettel.

+ **víz és csatornadíj:** lakásszövetkezeti mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a lakásszövetkezet felé fizetendő fogyasztás alapján, egységár: 600 Ft/m³

+ **melegvíz felfűtési hődíj:** 1248 Ft/m³ fogyasztás alapján közvetlenül a lakásszövetkezet felé fizetendő.

+ **gázátalány** NKM Next Energiakereskedelmi Zrt.-nek közvetlenül fizetendő díjszabás és számla alapján (gáztűzhely) jelenleg 1220 Ft/hó

Vívó u. 1/C. 3. em. 14.

32 m²

közös költség: 9.600 Ft/hó (300 Ft/m²/hó)

szemétszállítási díj: Díjbeszedő Rt. felé fizetendő számla alapján.

Víz és csatornadíj: hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltató felé fogyasztás alapján

Védő u. 3/A. III. em. 15.

39 m²

közös költség: 11.550 Ft/hó (300 Ft/m²/hó kerekítéssel)

Víz és csatornadíj: hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltató felé fogyasztás alapján (számla még nem érkezett)

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.

A bérleti díj pontos összegének meghatározása a szerződéskötéskor hatályos Lakásrendelet szerint történik.

Kaució:

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

„40.§ (1) A piaci alapon, 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 költségelvi lakások esetében legfeljebb 2 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani a kaució megfizetésére.

(3) A kaució mértéke 5280 Ft/m², amely a 2026. 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 kaució pontos összegének meghatározása a szerződéskötéskor hatályos Lakásrendelet szerint történik.

Megtekintés:

A Vívó utca 1/C. III. emelet 14. valamint a Védő u. 3/A. III. emelet 15. számú lakások felújítása hamarosan megkezdődik (vállalkozási szerződések aláírásától függően június hónap második felétől). Ezen lakások megtekintése nem lehetséges, mert munkaterületnek minősülnek.

A pályázók a bérbeadásra kerülő Mészáros József utca 1-3. I. em. 13.a szám alatti lakást az alábbi időpontokban tekinthetik meg:

Lakás	2026.	
Mészáros József utca 1-3. I. em.13. a	2026. 07. 13. hétfő 9:00-9:30	2026. 07. 16. csütörtök 17:00-17:30

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

- a pályázat kiírásának időpontja: 2026. július 03. 9:00 óra
- a pályázat benyújtásának határideje: 2026. augusztus 12. 12:00 óra
- a pályázat elbírálásának határideje: 2026. szeptember 30.

Kérem a tisztelt Egészségügyi és szociális Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és hozza meg 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, Vívó utca 1/C. III. emelet 14. valamint a Védő u. 3/A. 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 költségelví bérlakásokként kívánja hasznosítani.

Határidő: 2026. július 31.

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

- **1165 Budapest, Mészáros József utca 1-3. I. emelet 13.**
- **1163 Budapest, Vívó utca 1/C. III. emelet 14.**
- **1163 Budapest, Védő u. 3/A. III. emelet 15. szám alatt található önkormányzati tulajdonú költségelví bérlakások bérleti jogának elnyerése céljából, az előterjesztésben foglaltak szerint.**

a pályázat kiírásának időpontja: 2026. július 03.
a pályázat benyújtásának határideje: 2026. augusztus 12.
a pályázat elbírálásának határideje: 2026. szeptember 30.

Határidő: 2026. július 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester