

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Polgármester 2021. május 17-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Molnárné Pál Mária vagyongazdálkodási referens

Tárgy: Javaslat önkormányzati tulajdonú lakások
költségelvű bérbeadására és pályázat
kiírására

Tisztelt Egészségügyi és Szociális bizottsági tag!

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

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 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, 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,
- f) e rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek a pályázó nem felel meg.”

A rendelet ezen szakaszának (4) bekezdés e) pontja módosítás alatt áll, amelyről a Polgármester - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva - 2021. május 19-re tervezetten dönt. A módosítás lehetőséget biztosítana a pályázati eljárás során a hiánypótlásra. A döntés alapján a jelen pályázati felhívás is ennek megfelelően kerülne kiírásra.

Jelenleg az alábbi három önkormányzati lakás pályázható:

- **1165 Budapest, Zsélyi Aladár u. 3. 5. em. 33.**
- **1165 Budapest, Hunyadvár u. 26. 1. em. 1.**
- **1163 Budapest, Jókai Mór u. 13. fszt. 1.**

Fenti ingatlanok közül a Zsélyi Aladár utcai és a Hunyadvár utcai lakások ez idáig kizárólag szociális jelleggel kerültek bérbeadásra, azonban mindkét lakás felújításon esett át, így javaslom, hogy a jövőben ezen lakások is költségelven kerüljenek bérbeadásra. A harmadik lakás eddig is kizárólag költségelven került bérbeadásra korábbi döntés alapján.

A **bérleti díj mértéke** a hatályos Rendelet szabályai alapján kerül megállapításra, amely 622,-Ft/m²/hó.

A fent felsorolt lakások az alábbi paraméterekkel rendelkeznek:

| Lakás címe | Komfort-fokozat | Szobák száma | Alapterület (m ²) | Fűtés díja (Ft/hó) |
|---------------------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|--|
| *Zsélyi Aladár u. 3. 5. em. 33. | összkomfortos | 1+2 fél | 67 | (201 Ft/m ² /hó összesen: 13.467 Ft/hó) |
| **Hunyadvár u. 26. 1. em. 1. | komfortos | 1 | 34 | egyedi fogyasztás alapján |
| ***Jókai Mór u. 13. fszt. 1. | összkomfortos | 1+2 fél | 64 | (114 Ft/m ² /hó összesen: 7.296 Ft/hó) |

***Zsélyi Aladár u. 3. 5. em. 33.**

- **Közös költség: 15.678 Ft/hó**
(közös költség: 234 Ft/m²/hó összesen: 15.678 Ft/hó) + szemétdíj: 945 Ft/fő/hó.
- **Fűtés: 13.467 Ft/hó** (201 Ft/m²/hó összesen: 13.467 Ft/hó)
A fűtési díj közvetlenül a társasház felé fizetendő.
- **Víz felmelegítés díja: 1.340 Ft/m³**

Elszámolása a lakásban lévő hiteles mellékvízmérő óra alapján történik közvetlenül a társasházzal. A bérlő köteles minden hónap 5. napjáig a társasház közös képviselője felé a vízóra állását jelenteni és a társasház által előírt melegvíz felfűtési díjat a társasháznak megfizetni.

- **Víz- és csatornadíj:** hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltatóval történő elszámolás.
- A Díjbeszedő Holding Zrt. számlái alapján a gáztűzhely után havi gázátalány fizetendő.

****Hunyadvár u. 26. 1. em. 1.**

- **Közös költség: 9.146 Ft/hó**
(közös költség: 230 Ft/m²/hó összesen: 7.820 Ft/hó + 39 Ft/m²/hó felújítási alap összesen 1.326 Ft/hó, mindösszesen: 9.146 Ft/hó.)
- **Fűtés:** konvektor, közművel kötött egyéni szerződés alapján.

- **Víz- és csatornadíj:** hiteles mellékvízmérő óra felszerelése folyamatban, ezek Fővárosi Vízművek általi számlázási nyilvántartásba vételét követően a víz és csatornadíj elszámolása közvetlenül a szolgáltatóval történik, ennek hiányában pedig közvetlenül a bérbeadóval a Társasház közgyűlése által meghatározott módon és összegben.
- **A szemétszállítás díját a közös költség tartalmazza.**
- **Kertgondozás, ház körüli munkák:** Aki nem végez a Társasház udvarán kerti munkát, annak közös költsége + 2000 Ft/hó, a jelenleg hatályos közgyűlési határozat alapján. Mindenki kitakarítja a saját szintjét, valamint a havat, azon a héten, amikor a kukát húzza. Ha a hó eltakarításban akadályoztatva van az együttműködési elv alapján a másik lakó veszi át a feladatot. Az autóhasználók takarítják el azt a havat, amely a gépkocsibejáróra hullik.

*****Jókai Mór u.13. fszt. 1.**

- **Közös költség: 23.769 Ft/hó**
(közös költség: üzemeltetés 251 Ft/m²/hó összesen: 16.064 Ft/hó, felújítási költség 85 Ft/m²/hó, összesen: 5.440 Ft/hó szemétdíj 1.965 Ft/lakás/hó, közös víz 300 Ft/lakás/hó.)
- **Fűtés: 7.296 Ft/hó (114 Ft/m²/hó)**
A fűtési díjat az önkormányzat fizeti meg a társasház részére és továbbszámlázza a bérlőnek.
- **Víz felmelegítés díja: 900 Ft/m³**
Elszámolása a lakásban lévő hiteles mellékvízmérő óra alapján történik. A bérlő köteles minden hónap 5. napjáig a társasház közös képviselője felé a vízóra állását jelenteni. A társasház által előírt melegvíz felfűtési díjat az önkormányzat fizeti ki a társasháznak, és továbbszámlázza a bérlő részére.
- **Víz- és csatornadíj:** hiteles mellékvízmérő óra alapján közvetlenül a szolgáltatóval történő elszámolás.
- A Díjbeszedő Holding Zrt. számlái alapján a gáztűzhely után havi gázátalány fizetendő.

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 3.300,- Ft/m².

(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 | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| | 2021.05.31. | 2021.06.08. |
| Zsélyi Aladár u. 3. 5. em. 33. | 16.15 – 16.45 | 09.00 – 09.30 |
| Hunyadvár u. 26. 1. em. 1. | 17.45 – 18.15 | 10.30 – 11.00 |
| Jókai Mór u. 13. fszt. 1. | 17.00 – 17.30 | 09.45 – 10.15 |

A lakáspályázathoz segítséget, konzultációs időpontot biztosítunk az érdeklődőknek a vagyoni@bp16.hu e-mail címen.

- a pályázat megjelenésének határideje: 2021. május 19. 08.00 óra

- a pályázat benyújtásának határideje: 2021. június 30. 12.00 óra

- a pályázat elbírálásának határideje: 2021. augusztus 31.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a veszélyhelyzet idején a döntést a Polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottsági tag asszonyt/urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2021. május 17-én 12.00 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a polgarmester@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy:

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **1165 Budapest, Zsélyi Aladár u. 3. 5. em. 33.; 1165 Budapest, Hunyadvár u. 26. 1. em. 1.; 1163 Budapest, Jókai Mór u. 13. fszt. 1.** 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: 2021. május 17.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy:

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, Zsélyi Aladár u. 3. 5. em. 33.; 1165 Budapest, Hunyadvár u. 26. 1. em. 1.; 1163 Budapest, Jókai Mór u. 13. fszt. 1. szám alatt található önkormányzati tulajdonú költségelvű bérlakások bérleti jogának elnyerése céljából, az előterjesztésben foglaltak szerint.

A pályázat kiírásának időpontja: **2021. május 19. 8:00 óra**


A pályázat benyújtásának határideje: **2021. június 30. 12:00 óra**

A pályázat elbírálásának határideje: **2021. augusztus 31.**

Határidő a pályázat megjelenésére: 2021. május 19.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2021. május 10.


Ács Anikó
alpolgármester