

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. március 27-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella Osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Döntés felhívás közzétételéről az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbe adására szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően
Ügyintéző: Bendliné Harák Zsuzsanna

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros II. Kerületének területén számos, az Önkormányzat által fenntartott oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális intézmény működik: 6 bölcsőde, 12 óvoda, egészségügyi szolgálat, 3 gondozási központ, értelmi fogyatékosok nappali otthona, család- és gyermekjóléti központ. Ezekben az intézményekben, továbbá az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában sok száz dolgozó végzi elkötelezetten munkáját nap, mint nap a kerületért és a kerületben élőkért.

A fentebb felsorolt intézmények dolgozói között többen vannak, akik szabadpiacon bérelt ingatlanban élnek, akár amiatt, mert kedvezőbb munkalehetőség reményében vidékről költöztek a fővárosba, akár családi körülményeik kevésbé szerencsés alakulása következtében kényszerültek elhagyni addigi otthonukat. A szabadpiaci lakásbérleti díjak évek óta rendkívüli terheket rónak a bérlőkre. A Polgármesteri Hivatalba az utóbbi 1-1,5 évben számos, önkormányzati lakóingatlan bérbe adására irányuló kérelem érkezett az Önkormányzat által fenntartott II. kerületi intézményekben dolgozóktól, valamint a Polgármesteri Hivattalal jogviszonyban álló közszolgáktól és munkavállalóktól is. A kérelmezők indokul szabadpiaci bérlet útján biztosított lakhatásuk magas – és egyre emelkedő – költségeit jelölték meg, valamint azt a körülményt, hogy önerőből, saját tulajdonú ingatlan vásárlása útján nem tudják lakhatásukat megoldani. Ugyanakkor az Önkormányzat által meghirdetett szociális bérlakás-pályázatok alkalmával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 27. §-ában előírt pályázati feltételeknek ezen kérelmezők nem feleltek meg két okból: általában nem rendelkeztek a II. kerületben 5 éve folytatólagosan fennálló lakó- vagy tartózkodási hellyel, és a pályázati feltételek között előírt jövedelemhatárt is túllépték. A Vagyonrendelet 27. § (3) bekezdése szerint: „A 27. § (2) bekezdésének c) pontjában foglalt feltétel alkalmazásától az állami támogatással megvalósított szociális bérlakások bérleti jogának elnyerésére kiírt pályázat benyújtásának és elbírálásának idején a Budapest Főváros II. kerületében alkalmazásban álló köztisztviselők, közszolgálati ügykezelők, közalkalmazottak, kormánytisztviselők, állami tisztviselők, állami ügykezelők, a BRFK II. Kerületi Rendőrkapitányság hivatásos állományába tartozó rendőrök, valamint a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló munkavállalók esetében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Bizottságai, és Képviselő-testülete eltekinthet.”

Továbbá a Vagyonrendelet 29/A. §-ában foglaltak alapján: „A Képviselő-testület egyedi határozatával e rendelet lakások bérbeadására vonatkozó szabályaitól eltérhet a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló köztisztviselő, közszolgálati ügykezelő és munkavállaló esetében.”

A részletszabályokból látható, hogy a Vagyonrendelet nem tartalmazott olyan, az Önkormányzat alkalmazásában álló valamennyi dolgozóra egyformán érvényes mentességeket a pályázati feltételeknek való megfelelési kötelem alól, amelyek lehetővé tették volna, hogy szociális bérlakás-pályázaton érvényes pályázatot nyújtsanak be.

A fentebb ismertetett körülmények következtében a II. kerület önkormányzati fenntartású intézményeiben és a Polgármesteri Hivatalban dolgozó, önkormányzati lakás bérleti jogára pályázó

munkatársak nehéz helyzetbe kerültek: a pályázati feltételeknek nem feleltek meg, ugyanakkor jövedelmi helyzetük nem tette lehetővé, hogy lakhatásukat szabadpiaci lakásbérlet vagy saját tulajdonú lakóingatlan vásárlása útján oldják meg.

A probléma enyhítése céljából a Vagyonrendelet 2022. május hónapban elfogadott, 18/2022. (V. 31.) számú módosító rendelete az önkormányzati lakások bérbe adásának jogcímei közé beemelte a *szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődő* bérbe adási lehetőséget. Hivatkozott módosítás során az alábbi szabályokkal bővült a Vagyonrendelet:

„26. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat

- a) pályázat útján szociális helyzet alapján,
- b) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási jog alapján,
- c) **szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően,**
- d) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettséggel,
- e) a jogszabályban előírt, másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettséggel,
- f) vagyongazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- g) közérdekű feladatok megvalósításával,
- h) katasztrófa-helyzetben lévők részére történő bérbeadással,
- i) lakáscserével, minőségi lakáscserével,
- j) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével összefüggésben másik lakás bérbeadásával,
- k) a Képviselő-testület egyedi döntése alapján – ideértve, ha a bérbeadás jogcímnélküli lakáshasználat rendezésére irányul – lehet bérbe adni.”

„30. § (1) **Szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki**

- a) a Polgármesteri Hivatallal,
- b) az Önkormányzat által fenntartott oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartamára, de maximum öt évre adható bérbe. A jogviszony megszűnésével egyidejűleg a bérleti jogviszony is megszűnik, és a bérlő köteles a lakásban vele együtt élő családtagjaival együtt a lakásból 30 napon belül kiköltözni, és a lakást ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére birtokba adni.

(3) A bérlő évente köteles a bérbeadó felé igazolni az (1) bekezdésben meghatározott foglalkoztatókkal fennálló, a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszonyának fennállását.

(4) Szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki a lakásbérleti szerződés megkötése előtt igazolja a bérbeadó felé, hogy Budapest területén sem ő, sem vele költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik.

(5) A beérkező kérelmek elbírálásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Köznevelési, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság együttes ülésen meghozott egybehangzó javaslatára a Képviselő-testület dönt. A kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzésre irányuló jogviszonya idejét, valamint határozatlan vagy határozott jellegét, a munkáltató (munkahelyi vezető) véleményét,
- c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,
- d) családi és szociális körülményeit.”

A Vagyonrendelet fentebb ismertetett módosításával lehetővé vált – szigorúan munkaviszonyuk fennállásának idejére – az Önkormányzat által fenntartott egészségügyi, szociális, oktatási és nevelési intézmények, valamint a Polgármesteri Hivatal azon dolgozói lakhatásának önkormányzati lakás bérbe adása útján történő támogatása, akik a kerületben közcélú feladatokat látnak el, ám szociális bérlakás-pályázaton érvényesen pályázni nem tudnak.

A módosítás hatályba lépését követően a Polgármesteri Hivatalba rövid időn belül 12 db kérelem érkezett önkormányzati lakás szolgálati jelleggel történő bérbe adására. A kérelmek megoszlása

szakterületek szerint az alábbi volt: 2 db a II. Kerületi Egészségügyi Szolgálat munkatársaitól, 1 db a Törökvész Úti Kézműves Óvoda munkatársától és 9 db a Polgármester Hivatalban dolgozó kollégáktól. Annak érdekében, hogy a lehetőségről minden, az Önkormányzat által fenntartott kerületi intézmény munkatársai hivatalos úton, és ne pusztán informális csatornákon szivárgó információ-töredékek révén értesüljenek, célszerű egy hivatalos felhívást közzétenni az érintettek között, amely valamennyi releváns adatot és szempontot tartalmazza a Vagyonrendelet 30. §-ában foglaltak alapján, továbbá, amelyben feltüntetésre kerül, hogy az érdeklődő munkatársak mely önkormányzati lakások bérleti jogának elnyerésére nyújthatnak be kérelmet. A Felhívás szövegét az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Az Önkormányzat rendelkezésére álló üres lakásállomány ismeretében első ütemben az alábbi 6 lakás használható fel szolgálati jelleggel történő bérbe adás céljára:

1. 1027 Budapest, Fazekas utca 25. I. emelet 2., 13812/0/A/6 hrsz., 34 m², 1 szobás, komfortos lakás
2. 1023 Budapest, Frankel Leó út 36. I. emelet 9., 14494/1 hrsz., 31 m², 1 szobás, összkomfortos lakás
3. 1023 Budapest, Frankel Leó út 70. III. emelet 9., 14547/2/A/17 hrsz., 47 m², 1 szobás, összkomfortos lakás
4. 1027 Budapest, Kapás utca 47. magassföldszint 3., 13646/0/A/4 hrsz., 28 m², 1 szobás, komfortos lakás
5. 1024 Budapest, Keleti Károly utca 42/A. III. emelet 2., 13235/29/A/13 hrsz., 45 m², 1 szobás, komfortos lakás
6. 1027 Budapest, Margit krt. 50-52. I. emelet 9/C., 13674/0/A/33 hrsz., 40 m², 1 szobás, komfortos lakás

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. lebonyolította a lakások beköltöztethetővé tételéhez szükséges munkálatok elvégzésére irányuló közbeszerzési eljárást, a munkálatok folynak, a lakások átadási határideje 2023. június vége.

A Felhívásról és közzétételéről a Képviselő-testület jogosult dönteni. Mivel a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot az önkormányzati lakások szolgálati jelleggel történő bérbe adása kapcsán a 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdésében foglaltak alapján javaslattételi jog illeti meg, kérjük a Tisztelt Bizottságot a határozati javaslat, valamint a közzéteendő Felhívás véleményezésére.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tegyen közzé felhívást a tulajdonában álló, alábbiakban felsorolt 6 db lakás bérleti jogának szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően történő elnyerésére, a kérelmezők lakhatásának támogatása céljából, a jelen határozat mellékletét képező Felhívásban foglalt feltételekkel:

1. 1027 Budapest, Fazekas utca 25. I. emelet 2., 13812/0/A/6 hrsz., 34 m², 1 szobás, komfortos lakás
2. 1023 Budapest, Frankel Leó út 36. I. emelet 9., 14494/1 hrsz., 31 m², 1 szobás, összkomfortos lakás
3. 1023 Budapest, Frankel Leó út 70. III. emelet 9., 14547/2/A/17 hrsz., 47 m², 1 szobás, összkomfortos lakás
4. 1027 Budapest, Kapás utca 47. magassföldszint 3., 13646/0/A/4 hrsz., 28 m², 1 szobás, komfortos lakás

5. 1024 Budapest, Keleti Károly utca 42/A. III. emelet 2., 13235/29/A/13 hrsz., 45 m², 1 szobás, komfortos lakás
6. 1027 Budapest, Margit krt. 50-52. I. emelet 9/C., 13674/0/A/33 hrsz., 40 m², 1 szobás, komfortos lakás

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: Soron következő képviselő-testületi ülés

Budapest, 2023. március 20.

Örsi Gergely
Polgármester-megbízásából eljárva



dr. Toók Gabriella
Osztályvezető

FELHÍVÁS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet alapján, az Önkormányzatnál és intézményeinél foglalkoztatott munkatársak lakhatásának támogatása céljából, felhívást tesz közzé az Önkormányzat tulajdonában álló 6 db lakás bérleti jogának szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően történő elnyerésére.

1. Kérelem benyújtására jogosult, aki

- a) a Polgármesteri Hivatallal,
- b) az Önkormányzat által fenntartott oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

2. A bérleti jogviszony időtartama:

A bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartama, de **maximum öt év**. A bérlő **évente köteles** a bérbeadó felé **igazolni** az 1. pontban meghatározott foglalkoztatókkal fennálló, a bérbeadás alapjául szolgáló **jogviszonyának fennállását**.

A jogviszony megszűnésével egyidejűleg a bérleti jogviszony is megszűnik, és a bérlő köteles a lakásban vele élő családtagjaival együtt a lakásból 30 napon belül kiköltözni, és a lakást ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére birtokba adni.

3. Az igényelhető lakások adatai:

Lakás címe Budapest II. kerület	Szobaszám	Alapterület (m ²)	Komfortfokozat
Fazekas utca 25. I. emelet 2.	1	34	komfortos
Frankel Leó út 36. I. emelet 9.	1	31	összskomfortos
Frankel Leó út 70. III. emelet 9.	1	47	összskomfortos
Kapás utca 47. magASFöldszint 3.	1	28	komfortos
Keleti Károly utca 42/A. III. emelet 2.	1	45	komfortos
Margit krt. 50-52. I. emelet 9/C.	1	40	komfortos

A lakások rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási munkákat az Önkormányzat a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig elvégezteti.

4. A lakbér mértéke, megfizetésének módja:

A lakbér jelenlegi mértéke az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendeletben foglaltak értelmében, a bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeinek vizsgálata alapján

- a) piaci alapú, bruttó 620,- Ft/m²/hó vagy
- b) költségelvű, bruttó 440,- Ft/m²/hó.

Az Önkormányzat fenntartja azt a jogát, hogy a bérleti díj összegét évente felülvizsgálja, és azt a rendeletében elfogadott mértékben módosítsa.

A bérleti díjon kívül a bérlő köteles a bérbeadó által kiszámlázott személyszállítási díjat is a lakbérrel egyidejűleg az Önkormányzat részére megfizetni. A tárgyhavi bérleti díjat a Lakásbérleti szerződésben meghatározott módon, az ott megjelölt határnapkal bezárólag kell megfizetni. A fogyasztástól függő kiadásokat (pl. elektromos áram, gázdíj, víz-csatornahasználati díj, kábel TV, vonalas telefon) a Bérlő közvetlenül a szolgáltatónak köteles fizetni.

5. A kérelem benyújtása:

A kérelmet a II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Gazdasági Igazgatóság Vagyonghasznosítási Osztályának címezve, papír alapon kell benyújtani, a Budapest II. Kerületi **Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálatán** (Budapest II. kerület Margit u. 2-4.) munkanapokon, ügyfélfogadási időben, illetőleg **postai úton** (Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, 1277 Budapest, Pf. 21.).

A kérelem benyújtásának határideje: **2023. május 5. napja, 13.00 óra.** A határidő jogvesztő.

A bérbe vételi kérelem csak a meghirdetett lakások valamelyikére irányulhat.

A kérelmezők által kötelezően benyújtandó mellékletek:

- a kérelmező (és együtt költöző hozzátartozói) hat havi nettó jövedelmére vonatkozó igazolás(ok), vállalkozó hozzátartozó esetén a NAV által az előző év bevallása alapján kiállított igazolás;
- kérelmező jelenlegi lakhatási jogcímének igazolása (bérleti/albérleti szerződés, befogadó nyilatkozat);
- kérelmezővel együtt költöző gyermekei születési anyakönyvi kivonata, továbbá tanköteles korú, valamint a tanköteles kor betöltését követően iskolarendszerű képzésben részesülő gyermek esetén a tanintézmény által kiállított iskolalátogatási igazolás, felsőfokú tanulmányokat folytató gyermek esetén igazolás a hallgatói jogviszonyról.

Hiánypótlásnak a kérelmek beadására nyitva álló határidő lejártát követő 15 napon belül van helye.

A felhívással kapcsolatban felvilágosítást kérni a Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályán lehet munkaidőben személyesen, vagy a +36 1 346 5735 telefonszámon.

7. A kérelmek elbírálása:

A beérkezett kérelmek elbírálásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Köznevelési, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság együttes ülésen meghozott egybehangzó javaslatára a Képviselő-testület dönt.

A kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzésre irányuló jogviszonya idejét, valamint határozatlan vagy határozott jellegét, a munkáltató (munkahelyi vezető) véleményét,
- c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,
- d) családi és szociális körülményeit.

A kérelmek elbírálásának eredményéről a döntés meghozatalát követően minden kérelmező írásbeli értesítést kap.

A kérelmek elbírálásával, annak eredményével kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

A támogatott munkavállaló a lakásbérleti szerződés megkötése előtt a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. (1149 Budapest XIV. Bosnyák tér 5., bejárat a Nagy Lajos király útja felől) által kiállított **hatósági bizonyítvánnyal köteles igazolni** a bérbeadó felé, hogy Budapest területén sem ő, sem vele költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik.

A lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos szabályokat részletesen a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat nevében:

Budapest, 2023. április hó nap

Órsi Gergely
Polgármester