

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. május 30-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató

Gazdasági Igazgatóság

Tárgy: Döntés felhívás közzétételéről az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására szolgálati jelleggel

Ügyintéző: Bendliné Harák Zsuzsanna

Ügyiratszám: V-128/2023

Tisztelt Bizottság!

2022. május hónapban került elfogadásra 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) módosításáról szóló 18/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelet, amely az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei közé beemelte a *szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődő* bérbeadási lehetőséget. A módosítás indoka az volt, hogy a Vagyonrendeletben az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó szabályok nem tartalmaztak olyan egységes előírásokat, amelyek alapján az Önkormányzat intézményeinél, illetve a Polgármesteri Hivatalban a kerület és lakói érdekében közcélú feladatokat ellátó munkatársak érvényesen pályázni tudtak volna az Önkormányzat által meghirdetett szociális bérlakás-pályázatokon.

A módosítás eredményeképpen lehetővé vált az Önkormányzat által fenntartott egészségügyi, szociális, oktatási és nevelési intézmények, valamint a Polgármesteri Hivatal azon dolgozói lakhatásának önkormányzati lakás bérbeadása útján történő támogatása, akik lakhatásukat szabadpiaci lakásbérlet vagy saját tulajdonú lakóingatlan vásárlása útján nem tudják megoldani, ugyanakkor szociális bérlakás-pályázaton sem tudnak érvényesen részt venni.

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 ülésén 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 rendelet-módosítás biztosította lehetőséggel élve a Képviselő-testület 2023. március hónapban döntött első alkalommal felhívás közzétételéről 6 db önkormányzati lakás bérbe adására szolgálati jelleggel, munkaviszonyhoz kötődően. A lakások rendeltetésszerű használatához szükséges munkálatok elvégzéséről az Önkormányzat gondoskodik. A 2023. május 5. napján zárult pályázaton rendkívüli érdeklődés mutatkozott a meghirdetett lakások iránt, 39 db kérelem érkezett a 6 db lakás bérbe vételére. A kérelmezők közül 3 fő bölcsődei, 15 fő óvodai dolgozó, 3 fő szociális területen dolgozik, 8 fő kérelme az egészségügy területéről érkezett, és 10 fő pályázott a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeiből. A kérelmek elbírálása folyamatban van, a támogatott munkatársakról a Képviselő-testület várhatóan júniusi rendes ülésén dönt.

Az Önkormányzat a megbízásából eljáró II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján és közreműködésével folyamatosan törekszik üres lakásainak bérbe adható, felújított állapotát biztosítani. A folyamatban lévő felújítási munkák kapcsán rendelkezésre álló információk szerint legkésőbb 2023 őszére elkészül további 7 db lakás felújítása, így az Önkormányzatnak lehetősége nyílik üres lakások szolgálati jelleggel történő bérbe adása második ütemének megvalósítására. A lakások szolgálati jelleggel történő pályáztatásáról célszerű még a Képviselő-testület és bizottságai munkaprogram szerinti nyári ülésszünete előtt határozni, így a leendő bérlők kiválasztása is lebonyolítható, mire a lakások beköltözhetővé válnak.

Az Önkormányzat rendelkezésére álló üres lakásállomány ismeretében az alábbi 6 lakás pályáztatható meg szolgálati jelleggel történő bérbe adás céljára a második ütemben:

1. 1022 Budapest, Bimbó út 30. I. emelet 3., 12878/1/A/7 hrsz., 1,5 szobás, összkomfortos, 42 m² alapterületű lakás

2. 1023 Budapest, Frankel Leó út 49. magASFöldszint 4., 14571/1/A/11 hrsz., 2 szobás, összkomfortos, 52 m² alapterületű lakás
3. 1023 Budapest, Frankel Leó út 55-57. földszint 2., 14575/1/A/171 hrsz., 1 szobás, összkomfortos, 46 m² alapterületű lakás
4. 1028 Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 3., 53137/2/A/3 hrsz., 1 szobás, összkomfortos, 23 m² alapterületű lakás
5. 1027 Budapest, Kapás u. 18. III. emelet 2., 13742/0/A/10 hrsz., 1 szobás, komfortos, 21 m² alapterületű lakás
6. 1024 Budapest, Keleti Károly u. 23. földszint 1., 12866/0/A/1 hrsz., 1 szobás, komfortos, 34 m² alapterületű lakás
7. 1027 Budapest, Margit krt. 50-52. III. emelet 1., 13674/0/A/56 hrsz., 1 szobás komfortos, 62 m² alapterületű lakás

A lakások bekölthetővé tételéhez szükséges munkálatok elvégzése folyamatban van, a felújított ingatlanok várható átadási határideje legkésőbb 2023 ősze. A lakások átadása a felújításuk elkészülésének függvényében, több időpontban történik, igazodva a bérbe adható állapot elnyeréséhez.

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 javaslattevői jog illeti meg, kérjük a Tisztelt Bizottságot a határozati javaslat, valamint a közzéteendő Felhívás véleményezésére.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány 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 7 db lakás bérleti jogának szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően történő elnyerésére, a kérelmezők lakhatásának támogatása céljából, a jelen határozat mellékletét képező, a szükséges technikai jellegű módosításokkal kiegészített Felhívásban foglalt feltételekkel, a lakások készütségi fokának megfelelő ütemezett meghirdetéssel.

1. 1022 Budapest, Bimbó út 30. I. emelet 3., 12878/1/A/7 hrsz., 1,5 szobás, összkomfortos, 42 m² alapterületű lakás
2. 1023 Budapest, Frankel Leó út 49. magASFöldszint 4., 14571/1/A/11 hrsz., 2 szobás, összkomfortos, 52 m² alapterületű lakás
3. 1023 Budapest, Frankel Leó út 55-57. földszint 2., 14575/1/A/171 hrsz., 1 szobás, összkomfortos, 46 m² alapterületű lakás
4. 1028 Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 3., 53137/2/A/3 hrsz., 1 szobás, összkomfortos, 23 m² alapterületű lakás
5. 1027 Budapest, Kapás u. 18. III. emelet 2., 13742/0/A/10 hrsz., 1 szobás, komfortos, 21 m² alapterületű lakás
6. 1024 Budapest, Keleti Károly u. 23. földszint 1., 12866/0/A/1 hrsz., 1 szobás, komfortos, 34 m² alapterületű lakás

7. 1027 Budapest, Margit krt. 50-52. III. emelet 1., 13674/0/A/56 hrsz., 1 szobás, komfortos, 62 m² alapterületű lakás

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató

Határidő: Soron következő képviselő-testületi ülés

Budapest, 2023. május 25.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Annus
Annus Béláné
gazdasági igazgató

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 7 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
Bimbó út 30. I. emelet 3.	1+ fél	42	összskomfortos
Frankel Leó út 49. magASFöldszint 4.	2	52	összskomfortos
Frankel Leó út 55-57. földszint 2.	1	46	összskomfortos
Hidegkúti út 22. földszint 3.	1	23	összskomfortos
Kapás utca 18. III. emelet 2.	1	21	komfortos
Keleti Károly utca 23. földszint 1.	1	34	komfortos
Margit krt. 50-52. III. emelet 1.	1	62	komfortos

A lakások rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási munkákat az Önkormányzat a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig elvégezteti. A lakások átadása elkészülésük függvényében, több időpontban történik, igazodva a bérbe adható állapot elnyeréséhez.

A lakások alaprajzai jelen felhívás mellékletét képezik, mivel az ingatlanok megtekintésére – a folyamatban lévő felújítási munkálatok okán – nincsen lehetőség.

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 határral 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 Vagyonhasznosítási 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. hó napja, 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.

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

6. 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 sem ő, sem vele költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával Budapest területén.

(közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér)

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. hó nap

Örsi Gergely
Polgármester