

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságának, valamint a Népjóléti, Oktatási, Kulturális és Sport Bizottságának

2024. február 13-i együttes ülésére

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló üres lakások bérbeadására irányuló szociális és piaci alapú pályázatok, valamint a szolgálati lakások odaítélésének feltételrendszeréről

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Előterjesztő(k):



Fazekas Csilla

Népjóléti, Oktatási, Kulturális és Sport
Bizottság
elnök



Timár Gyula

Műemlékvédelmi és Tulajdonosi
Bizottság
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 581/2022. (XII. 15.) önkormányzati határozatával, illetve 303/2023. (V. 25.) önkormányzati határozatával megbízta Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságát valamint a Népjóléti, Oktatási, Kulturális és Sport Bizottságát, hogy dolgozzák ki a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások bérbeadására irányuló szociális, szolgálati és piaci alapú pályázatok feltételrendszerét.

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres önkormányzati lakások bérbeadására az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: [Lakásrendelet](#)) 8. §-ában meghatározott jogcímenek, a Lakásrendeletben foglaltak szerint kerülhet sor.

A Képviselő-testület 2023. szeptember 28-i ülésén a következők szerint módosította a Lakásrendeletet 11/A. § (2) bekezdését: „(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szolgálati célú bérlakásokat a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság jelöli ki.”

Az üresen álló lakásokról szóló, a lakások legfontosabb adatait és azok állapotával kapcsolatos információkat tartalmazó listát Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (Gamesz) a bizottságok rendelkezésére bocsátotta, melynek felhasználásával a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság az 522/2023. (XII. 13.) MTB határozatával az alábbi lakásokat jelölte ki szolgálati lakásként.

Sorszám	Irányítószám	lakás címe	emelet	Ajtószám	Szobaszám	Komfortfokozat	Alapterület m ²
1.	1011	Halász u. 2.	I.	8	2	komfortos	46
2.	1013	Szarvas tér 1.	fsz.	1	2+fél	komfortos	66
3.	1012	Mészáros u. 2.	fsz.	1	1	komfortos	36
4.	1012	Logodi u. 63.	II.	11	1	komfortos	29
5.	1011	Batthyány tér 4.	III.	42	1	komfortos	31
6.	1014	Fortuna u. 8.	II.	1	1	összkomfortos	36

A Lakásrendelet módosítására, a kijelölésre és a folyamatban lévő bérbeadásokra tekintettel a szolgálati lakások bérbeadására vonatkozó pályázati feltételek kidolgozása okafogyottá vált. A szociális és a piaci alapú bérbeadás pályázati feltételeihez kapcsolódó szempontokat jelen előterjesztés melléklete tartalmazza. Az Önkormányzat tulajdonában és birtokában lévő, üres lakások bérbeadására a pályázatot a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság írja ki a Lakásrendelet alábbi rendelkezéseinek figyelembevételével:

“15. § A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró megnevezését,*
- b) a lakás bérbeadásának jogcímét,*
- c) a lakás helyrajzi számát, címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotának leírását, valamint ha szükséges a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére irányuló felhívást,*
- d) a lakás helyszíni megtekinthetőségének időpontját,*
- e) a lakásra megállapított bérleti díjat; vagy a lakásra megállapított legalacsonyabb bérleti díjat,*

- f) a lakás bérbeadási feltételeit, a lakás bérbeadásának időtartamát,*
- g) a pályázati feltételeket,*
- h) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget,*
- i) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,*
- j) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,*
- k) az eredmény közlésének módját,*
- l) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést,*
- m) szükség esetén a pályázati biztosíték kikötésére történő utalást,*
- n) piaci alapú pályázat esetén az óvadék kikötésére való utalást.”*

A döntési javaslat elfogadása forrás igényel nem jár. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 46. § (1) bekezdés alapján az ülés nyilvános, továbbá az Möt.v. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a döntés egyszerű többséggel meghozható. Kérjük a Tisztelt Bizottságokat az alábbi határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságának, valamint Népjóléti, Oktatási, Kulturális és Sport Bizottságának .../2024. (....) MTB-NOKSB számú önkormányzati határozata a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló üres lakások bérbeadására irányuló szociális és piaci alapú pályázatok, valamint a szolgálati lakások odaítélésének feltételrendszeréről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága, valamint Népjóléti, Oktatási, Kulturális és Sport Bizottságának akként határoz, hogy az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló üres lakások bérbeadására irányuló szociális és piaci alapú pályázatok, valamint a szolgálati lakások odaítélésének feltételrendszerét.

2. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások szociális, szolgálati és piaci bérletének feltételei

2024. február 8.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások szociális, szolgálati és piaci bérletének feltételei

Jogsabályi és intézményi környezet

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 13. § (1) bekezdése 9. pontja alapján a lakás- és helyiséggazdálkodás a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat.

A lakásgazdálkodás alapjait a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) fekteti le. A Lakástv. 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló üres önkormányzati lakások bérbeadására az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: [Lakásrendelet](#)) 8. §-ában meghatározott jogcímeken, a Lakásrendeletben foglaltak szerint kerülhet sor.

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal lakásgazdálkodásért felelős szervezeti egysége a Vagyonhasznosítási Iroda, az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok kezelői és bérbeadói feladatainak ellátását pedig a Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) végzi. A GAMESZ Bérleményüzemeltetési Osztálya az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőinek bérleti szerződéssel összefüggő ügyeit, a lakberek és helyiségbérleti díjak számlázását, beszedését, a fenti ügyekkel kapcsolatosan beérkező bejelentések, panaszok kivizsgálását, valamint az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok kezelési feladatait végzi. Az önkormányzat tulajdonában és birtokában lévő, üres lakások bérbeadására a pályázatot a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottsága írja ki a Lakásrendelet 13. § (1) bekezdése alapján.

Az Möt.v. közfeladatként közvetlenül nem a helyi lakhatási feltételek javítását írja elő, hanem a lakásokkal való gazdálkodást, azaz a vagyongazdálkodást.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény. 7. § (2) bekezdése szerint a *“nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.”*

Lakhatási helyzet

Ami a társadalmi szükségleteket illeti, a kerületi lakhatási helyzet a fővárosra jellemző jegeket mutatja, némi eltéréssel. A kerületben fővárosi szinten is magasak az ingatlanárak, Buda számos más kerülete így vonzóbb célpont a vásárolni szándékozók számára. A kiadó lakások száma az üresen álló lakások magas száma ellenére viszonylag alacsony, az átlagos lakásbérleti díjak a kerület belvárosi jellege miatt is a legmagasabb fővárosi díjak közé tartoznak. Ennek többnyire az az oka, hogy a tulajdonos külföldön él, vagy ingatlan bérbeadásához felújításra lenne szükség, illetve hogy a fővárosi szinten egyébként is jó vagyoni és jövedelmi helyzetben lévő lakosság kevésbé motivált az ingatlanok hasznosítását illetően. A magánpiacról bérbe vehető lakások számának növelésére hozta létre 2021-ben az önkormányzat a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft-t, de a polgármester javaslata szerint kialakított cég sajnos egyelőre nem váltotta be a hozzá fűzött alapítói reményeket. A Lakásügynökség azzal a céllal jött létre, hogy az I. kerületben működő állami és önkormányzati intézményekben foglalkoztatottak lakhatását támogassa elsősorban magántulajdonú lakások lakáscélú kiadásával. A Lakásügynökség emellett azt is céljává tűzte ki, hogy csökkentse a kerületben az üres lakások számát. Azonban az ügyvezető is elismerte, hogy a kifizetett bérbeadási számot megközelíteni sem sikerült.

A Képviselő-testület a tavalyi évben döntött arról is, hogy a Győző utcai ingatlanán szolgálati lakásokat kíván kialakítani, melynek előkészítéséhez és a megvalósításához szükséges ütemterv már elfogadásra került. A projekt néhány éven belül hozzávetőleg 90 db, átlagosan 45-55 m² területű lakással bővítheti a kerületi lakáskínálatot. Ezzel párhuzamosan a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság 2023 decemberében szolgálati lakások kijelöléséről döntött, hamarosan új bérlők költözhetnek be a lakásokba.

A kerület lakosságának közel egyharmada 65 év feletti. Az idősödő társadalom komoly feladatokat ró az ellátórendszerre (egészségügyi szolgáltatások, nyugdíjrendszer, munkahelyek, stb.), ezért az intézményi fenntarthatóság, a költségvetés stabilitása, és a kerületi korfa fiatalítása érdekében az önkormányzatnak is átgondolt lépéseket kell tennie. A fővárosi idősek meglehetősen magas számban élnek egyedül, többnyire egy számukra már nagy, indokolatlanul magas fenntartási költségekkel járó lakásban.

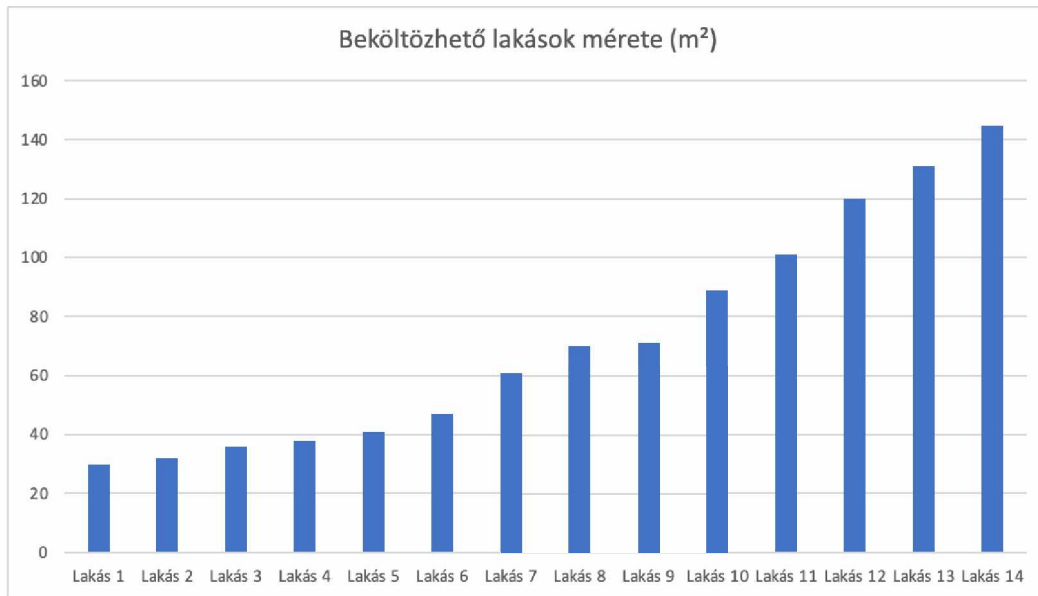
Ugyanakkor az is jellemző, hogy ragaszkodnak a megszokott környezetükhöz, így várhatóan nem bérelnének kisebb lakást, hogy nagyobb lakásuk bérbeadásából többlet jövedelemre tegyenek szert, akkor sem, ha komfortosabb lakáshoz juthatnának. Ennek számos oka van, így például az I. kerületben élő nyugdíjasok jellemzően magasabb összegű nyugellátásban részesülnek, és kizárólag anyagi okok miatt nem kívánják a bérbeadás, költözéssel járó kockázatokat sem vállalni. Az I. kerületi idős, csekély nyugdíjjal, de lakástulajdonnal rendelkező lakók részére 2023 áprilisától vált elérhetővé az önkormányzati életjáradéki program is, mely egyrészt enyhítheti az abban résztvevők lakásfenntartással járó terheit, másrészt idővel növelheti a bérbe adható önkormányzati lakásállományt. Az Önkormányzat a járadék összegét előre meghatározott szempontok alapján számítja ki és folyósítja. Az önkormányzati lakás óriási segítség lehet a leginkább rászorulóknak számára. Ez a mai napig a lakhatás egyik legolcsóbb formája.

Összességében azonban elmondható, hogy a jelenleg üresen álló önkormányzati tulajdonú lakásállomány bérbeadásával a kerületi lakhatási helyzetre érzékelhetően pozitív hatást gyakorolni nem lehet. A kerületi rászorulóknak számos lakhatással kapcsolatos önkormányzati támogatást vehetnek igénybe: havi 5.000 Ft lakásfenntartási támogatást, havi 20.000 Ft lakásbérleti támogatást, jogcímtől függően havi 20.000 Ft vagy 10.000 Ft fűtési idényben igénybevehető támogatást, de Budapest Főváros Önkormányzatánál is igényelhetőek hasonló támogatások rászorultsági alapon. Az önkormányzatoknak a fentiekben részletezetteken túl számos egyéb eszköze van arra, hogy a helyi lakhatási körülményeken változtassanak. Adókedvezményekkel, foglalkoztatókkal történő együttműködéssel, vagy lakbértámogatás útján is komoly eredmények érhetők el.

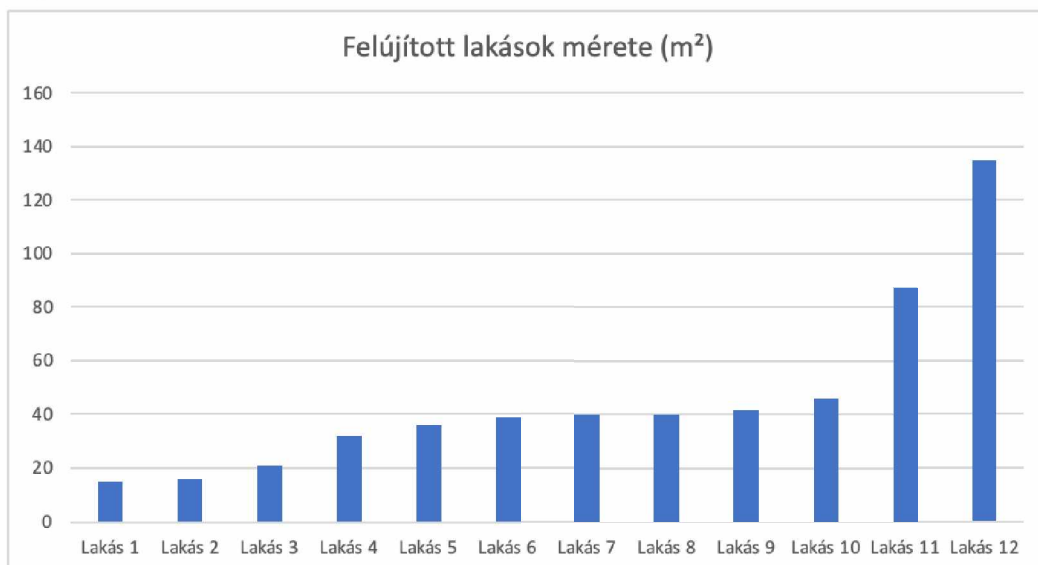
Lakásállomány állapota

Jelen dokumentum készítésekor 82 db önkormányzati lakás állt üresen az alábbi diagramok szerinti kondíciókkal.





A felújított lakások a legjobb állapotú beköltözhető lakások, többségük kisebb, 50 m² alatti alapterületű.



A beköltözhető és felújított lakások többsége is egyszobás.

A beköltözhető lakások közül 4 komfortos, 10 összkomfortos. A felújított lakások közül 2 félkomfortos, 6 komfortos, 4 összkomfortos.

A Lakástv. 91/A. §-a alapján:

„2. **Összkomfortos** az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhellyel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és
- d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

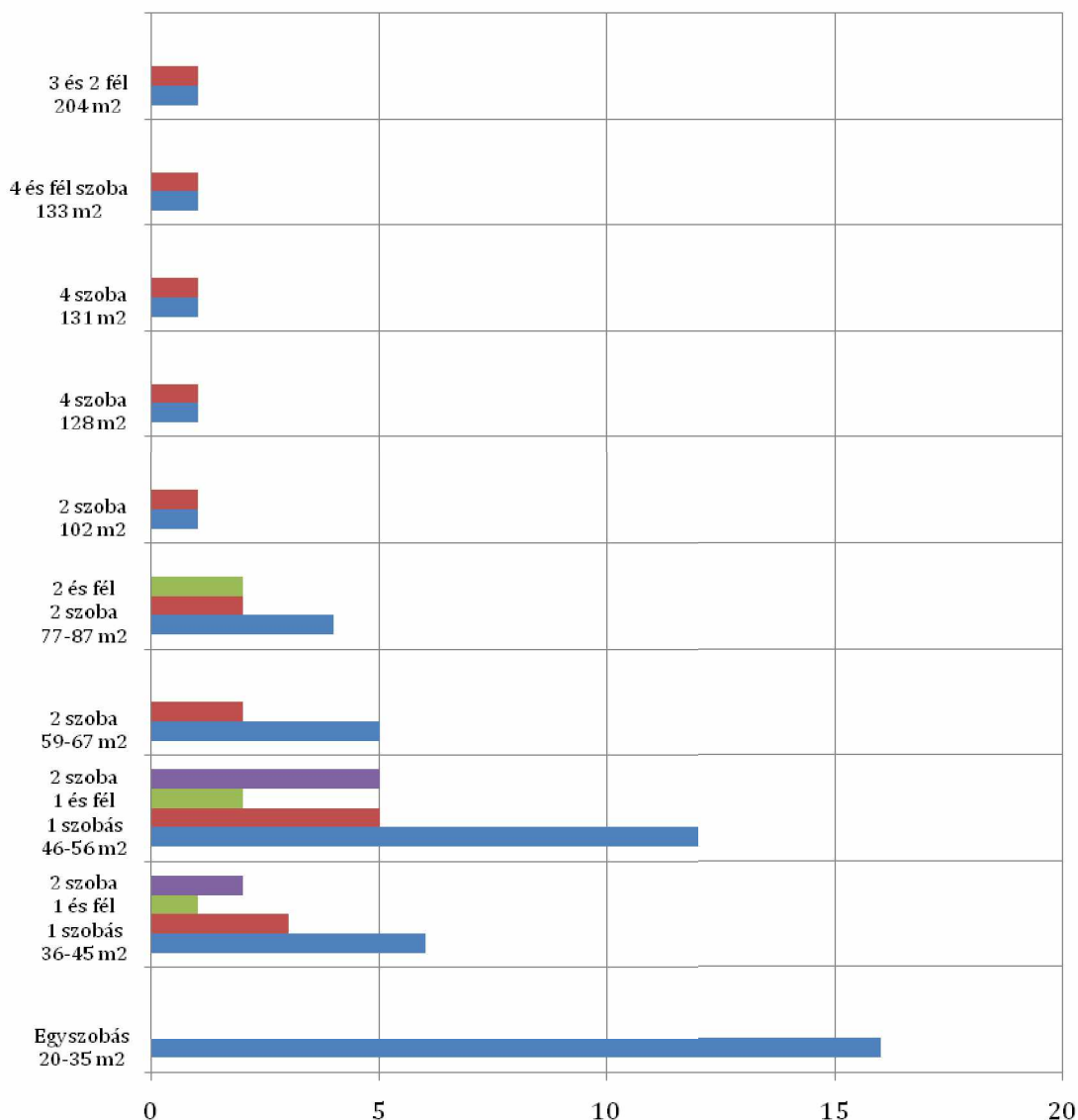
3. Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhellyel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel;
- c) melegvíz-ellátással; és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)"

4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhellyel vagy WC-vel;
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik."

Felújítandó lakások száma szobaszám és méret szerint (m²)



Szociális alapú lakásbérbeadás javasolt feltételei

Az önkormányzati szociális bérlakásokra pályázók száma általában sokszorosán meghaladja az elosztható szociális bérlakásokat. Fontos cél, hogy az önkormányzat az erőforrásaival hozzá tudjon járulni a népességének megtartásához, lélekszámának növeléséhez. Sajnos a legutóbbi statisztikai adatok a kerületi címmel rendelkezők csökkenésére utalnak. A lakossági összetételt illetően nagyon fontos prioritás a fiatalok kerületben történő megtartása, illetve vonzása, ehhez olyan lakáspolitikára van szükség, amely élhető környezetet tud biztosítani, és vonzóvá tudja tenni a kerületet.

Élethelyzetenként más-más igény adódik a nem saját tulajdonú ingatlanban lakásra. A leggyorsabban a fiatal felnőttek lakhatási igényei változnak. Ebben az életszakaszban legtöbbször a bérlakás és nem a tulajdonlás jelenti a megfelelő lakhatási módot. A fiatal

generációk részére ideális lakástípus: egy-két szobás, emeleti, olcsó bérű és olcsón fenntartható lakás. Bár felsőoktatási intézmények legközelebb a szomszédos kerületekben vannak, a Déli-pályaudvar miatt a kerület így is vonzó lehet a vidékről felköltöző felsőoktatásban résztvevő hallgatók részére is.

Sajnálatos helyzet, hogy a gyermekkel kiadó lakást keresőknek az átlagosnál nehezebb dolguk van, mivel a bérbeadók a véletlen rongálásoktól, és a szomszédok panaszaitól tartva sok esetben inkább másnak adják ki a lakásukat. Így a szociális alapú bérbeadás során a gyermekesekre is tekintettel kell lenni. Számos háztartás sajnos piaci alapon nem tudja a túlszűfolt lakását nagyobbra cserélni. Ez a helyzet például azoknál a fiatal házasságoknál, akiknél bővül a család, de csak az egyik szülő rendelkezik megfelelő keresettel, de ide sorolható az az élethelyzet is, amikor az adott gyermek életkora, egészségi állapota miatt szeretne saját hálószobát, de ezt a család nem engedheti meg magának. Fontos ezeket a családokat is a kerületben tartani.

A pályázati felhívásban a Bizottságnak a pályázat elbírálásához célszerű pontrendszert kialakítania, mely alapján az egyes pályázatok rangsorolhatók. Amennyiben a pályázók között pontegyezés lép fel, az azonos pontszámmal rendelkező pályázók között a sorrendet sorsolás útján kell meghatározni. A pályázat benyújtására 2 hónapot érdemes hagyni és a felhívást az önkormányzat valamennyi hirdetési felületén elérhetővé kell tenni.

A szociális lakásbérlet esetén a felújított és beköltözhető lakásokat célszerű megpályáztatni, külön pontrendszerrel az egyszobás és az annál nagyobb lakásokat illetően.

Az egyszobás lakások esetén a pontozásnál célszerű a pályakezdő és vagy felsőoktatásban résztvevő fiatalokat, illetve a gyermeket nevelőket előnyben részesíteni, hiszen számukra a legnagyobb kihívás a megfelelő lakhatás biztosítása. Az egyszobásnál nagyobb lakások esetén a túlszűfolttságban élők részére célszerű emelt pontszámot biztosítani.

A pontrendszer kialakítása során a pályázó és a vele költöző gyermekei számát, egészségi állapotát, gondozásra rászorultságát, kerületi kötődését, jelenlegi lakhatási körülményeit, jövedelmi viszonyait is figyelembe kell venni.

Lakásrendelet 9. § (1) *A Képviselő-testület szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján (a továbbiakban: szociális bérletként) adhatja bérbe a lakást annak a nagykorú természetes személynek, akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának:*

a) Budapest közigazgatási területén a tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében vagy használatában nincs másik beköltözhető lakás, lakóház és nincs a tulajdonában együttesen tízmillió forint értéket meghaladó ingatlan,

b) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a százhuszezer forintot, egyedülálló személy esetében a száznyolcvanezer forintot, és

c) együttes vagyona a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét nem haladja meg.

(2) Nem köthető bérleti szerződés szociális bérletre azzal a személlyel, aki az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, de

a) aki a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban tárolt adatok alapján Budapest I. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik,

b) akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik és e lakás bérleti jogáról a szerződéskötést megelőzően lemond,

c) aki a kérelem benyújtását megelőző öt évben önkényesen költözött be az Önkormányzat tulajdonában álló lakásba vagy önkényesen foglalt el önkormányzati tulajdonú helyiséget,

d) akinek a bérleti szerződése a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható ok miatt felmondással megszüntetésre került, vagy

e) aki a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül lemondott valamely önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, önkormányzati bérlakását magánforgalomban elcserélte, vagy beköltözhető ingatlanát eladta.

Szolgálati lakások bérbeadásának javasolt feltételei

A Lakásrendelet alapján a szolgálati lakások nem nyilvános pályázat útján kerülnek bérbeadásra, hanem a köznevelési intézményvezetők javaslata alapján a Bizottság jelöli ki a bérlőket. A Bizottság 2023 végén 6 lakást szolgálati lakásként hasznosított, további igény esetén a fennmaradó beköltözhető lakások tekintetében új lakások jelölhetőek ki és adhatók bérbe szolgálati lakásként.

Lakástörvény:

80. § (1) Az önkormányzat rendelete lehetővé teheti, hogy az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve önállóan határozza meg a feladataik ellátásához biztosított helyiség, valamint – a törvény hatálybalépésekor – vállalati, szolgálati és átmeneti lakás bérbeadásának feltételeit. Ennek során az önkormányzati lakásokra és

helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, s a bérbeadó a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultságot kizárhatja.

(2) Ha az önkormányzat a vállalata és költségvetési szerve számára a bérbeadás feltételeinek önálló meghatározását nem teszi lehetővé, az (1) bekezdésben említett lakást és helyiséget az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályok szerint kell bérbe adni. Ezekre az önkormányzat rendelete – a törvény keretei között – külön szabályokat állapíthat meg.

Lakásrendelet:

11/A. § (1) Szolgálati lakás az olyan önkormányzati tulajdonban álló lakás, amely

a) az önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv,

b) az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság,

c) az I. kerületben működő állami, önkormányzati vagy egyházi fenntartású közoktatási intézmények alkalmazásában álló köztisztviselő, valamint közalkalmazott és más munkavégzésre irányuló jogviszonnyal rendelkező személy, továbbá

d) Budapest I. kerület közigazgatási területén védőnői feladatokat ellátó természetes személy

elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szolgálati célú bérlakásokat a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság jelöli ki.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott lakáskeret felhasználására a munkáltatók, az (1) bekezdés c) pontja esetében a közoktatási intézményvezetők tesznek javaslatot a bérbeadónak. A szolgálati lakás bérbeadásáról a munkáltató javaslata alapján a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(4) A dolgozó akkor jelölhető szolgálati célú lakásra, ha ő és a vele együtt költöző hozzátartozója nem rendelkezik

a) Budapest közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal vagy beköltözhető lakáson fennálló haszonélvezeti joggal és

b) Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal.

(5) A (4) bekezdés a) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt.

(6) A szolgálati lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló munkaviszonya időtartamára költségelvű lakbér mellett történhet.

(7) Szolgálati lakás esetén

a) nem lehet hozzájárulni a lakásba való befogadáshoz, a tartási szerződéshez, az albérletbe adáshoz,

b) a lakáscseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha a csere folytán a lakásba költöző bérlő az (1) bekezdésben meghatározott szervvel, intézménnyel munkaviszonyban áll, vagy azt létesíti.

(8) A szolgálati lakás bérlője a munkaviszony bármely okból történő megszűnését követően 30 napon belül köteles a szolgálati lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen a bérbeadónak átadni.

Piaci alapú lakáspályázat javasolt feltételei

Az üresen álló lakásállomány állapotának és hasznosíthatóságának javítása érdekében célszerű a felújítandó (és felújítás alatt álló) lakásokat nyílt pályázattal meghirdetni piaci alapon történő bérbeadásra azzal, hogy a pályázó a felújítást és a műszaki átadást fél éven belül vállalja. A felújítási határidőt - a bérlő kérésére - indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb 60 nappal javasolt meghosszabbíthatóvá tenni. A munkák elvégzését a GAMESZ igazolja a Bizottság felé.

A szükséges felújítások mértéke és költségbecslése a GAMESZ segítségével véglegesíthető, az erre vonatkozó dokumentációt a pályázati felhíváshoz mellékelni kell. A pályázat benyújtására 2 hónapot érdemes hagyni és a felhívást az önkormányzat valamennyi hirdetési felületén elérhetővé kell tenni. A pályázatok egyezése esetén nyertesként azt javasolt kiválasztani, aki szerződéskötéskori átadással a bérleti díj legmagasabb összegű megfizetését vállalja, ha az egyezés ezáltal nem szűnik meg, a nyertest sorsolni kell.

Lakásrendelet:

12. § (1) Piaci alapú lakásbérbeadás a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel elsősorban nyilvános pályázat (a továbbiakban: pályázat) útján történhet.

(3) A piaci bérletre kiírt pályázaton a pályázó a pályázati kiírásban meghirdetett lakás havi bérleti díjára tehet ajánlatot.

(4) Piaci bérlet úgy is pályáztatható, hogy a pályázó a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére és lakbérére együtt tesz ajánlatot úgy, hogy a műemléki védettségű lakás esetében a műemléki helyreállítást is vállalja.

18. § (1) A piaci alapú pályázat során a lakást annak kell bérbe adni, akinek ajánlata - figyelemmel az elvégzendő felújítási munkákra is - összességében a legkedvezőbbnek tekinthető.

47. § (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a nyertes pályázóval, a pályázatában megajánlott összegű lakbér fizetésére vonatkozó kötelezettséggel kell a lakásbérleti szerződést megkötöni, mely legalább a lakásra irányadó szociális lakbér háromszorososa. A lakásbérleti szerződésben meghatározott piaci lakbér összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

(2) Kétszeri eredménytelen pályázati eljárást követően az újabb pályázati eljárások során a piaci lakbér minimum összege a lakásra irányadó szociális lakbér kétszerese.

93. § (1) Piaci bérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi lakbér (helyiségbérleti díj) háromszorosának megfelelő összeg.

41. § Ha a bérlő a lakást saját költségén komfortfokozat növelésével korszerűsíti, a komfortfokozat változására való tekintettel a lakbér a bérlő lakásbérleti jogviszonya megszűnéséig nem módosítható.