

JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 9/2024-2029. sorszámu
2025. április 7-én 16 órai kezdettel megtartott **nyílt** üléséről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tárgyaló)



Készítette:

Zséli Balázs
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal	
1157/5/2025.	
2025 ÁPR 09.	melléklet
Előadó	Zséli Balázs

JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 9/2024-2029. sorszámu
2025. április 7-én 16 órai kezdettel megtartott **nyílt** üléséről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tárgyaló)

Jelen vannak:

Pásztor Tibor	a bizottság elnöke
Kovács Dávid	bizottsági tag
Menyhárt Éva	bizottsági tag
dr. Novák István	bizottsági tag
Sasi-Szabó Tamás	bizottsági tag
Fehérvári Attila Sándorné	bizottsági tag
Horváth András	bizottsági tag
dr. Ligeti Csák	bizottsági tag

Távol van:

Bagi Rea	bizottsági tag, kimentését kérve
----------	----------------------------------

Hivatalból jelen vannak:

Vadász Gábor	alpolgármester
dr. Bitskey Botond	jegyző
dr. Cseh Kristóf	jegyzői referens
Rózsa Zoltán	Zöld Iroda, irodavezető
dr. Borsodi Klaudia	Vagyongazdálkodási Iroda, irodavezető
Sándor Ildikó	Pénzügyi és Költségvetési Iroda, irodavezető
Lendvály-Varga Andrea	Vagyongazdálkodási Iroda, irodavezető-helyettes
Zséli Balázs	jegyzőkönyvvezető

Jelen vannak még:

Élő Norbert	önkormányzati képviselő
Fonti Krisztina	önkormányzati képviselő
Mónus Angéla	önkormányzati képviselő

Pásztor Tibor elnök: Megállapítja, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság **8 fővel határozatképes** és megnyitja az ülést. Kérdezi a bizottsági tagokat, hogy van-e a kiküldött napirendhez módosító javaslat. Ennek hiányában ismerteti a napirendi javaslatot.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a mai ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Elfogadott napirend:

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet és a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása
2. Zöldfelület-fenntartási és köztisztasági feladatellátás kiszervezésének megszüntetéséről
3. Gépjármű használatba adásával kapcsolatos feltételek megváltoztatása és a használatba adásról szóló képviselő-testületi határozat módosítása
4. Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása speciális pályázati kiírás útján
5. Kölcsönös informálás

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a napirendre vonatkozó határozati javaslatot.

37/2025. (IV. 7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a mai ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Elfogadott napirend:

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet és a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása
 2. Zöldfelület-fenntartási és köztisztasági feladatellátás kiszervezésének megszüntetéséről
 3. Gépjármű használatba adásával kapcsolatos feltételek megváltoztatása és a használatba adásról szóló képviselő-testületi határozat módosítása
 4. Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása speciális pályázati kiírás útján
 5. Kölcsönös informálás
- (Szavazott 8 fő: 8 igen)

1. napirendi pont: Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet és a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót dr. Borsodi Klaudiának, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetőjének.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: Az előterjesztés három ponton javasol módosítást a lakásrendeletben, valamint egy ponton a vagyonrendeletben. Egy új lakbérkategória bevezetésére tesz javaslatot a módosítás, amely egy piaci alapú bérbeadás lenne. A javasolt bérleti díjat értékebecslés alapján határozták meg, az eljárásrendet pedig a rendelet korábbi szabályainak adaptálásával állították össze. Továbbá két korábbi szabály visszaállítása is szükségessé vált. Az egyik szerint a polgármester hatáskört kapna részletfizetés engedélyezésére, a másik pedig a bérlőkijelölési jog biztosítását teszi lehetővé ingatlantól függetlenül. Hangsúlyozza továbbá a döntési jogosultságok egységesítésének igényét, jelenleg az Alkotás utca 21. szám alatti ingatlan esetében a Képviselő-testület jogosult dönteni, míg egyéb ügyekben a Bizottság. A javaslat szerint minden esetben a Bizottság rendelkezne döntési hatáskörrel.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Horváth András bizottsági tag: A lakástörvény 34. paragrafusa alapján az Önkormányzat három kategóriában adhat bérbe lakásokat: szociális, költségtérítési és piaci alapon. Nem érti, hogy ha piaci kategóriáról van szó, akkor mit jelentenek az olyan kifejezések, mint „félpiaci” vagy „negyedpiaci”, mivel ezek nem felelnek meg a törvényi rendelkezéseknek. Ez a gyakorlat ellentmondásos, és a törvény szellemével sem összeegyeztethető. Az értékebecslők javaslatai a piaci lakberek többszörösét mutatják a jelenlegi díjakhoz képest. Nem indokolt különbséget tenni piaci kategóriák között, ezeknek a szabályoknak egységesen kellene vonatkoznuk mindenkire. Bár érti, hogy vannak eltérő

minőségű lakások, amelyekre valódi piaci bérleti díjat kellene meghatározni, mégsem tartja értelmezhetőnek újabb „piaci” kategóriák létrehozását.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A lakástörvény szigorú szabályokat állapít meg a lakbérmegállapítás elveire vonatkozóan. Egyrészt meghatározza a lakbér kategóriákat, másrészt előírja, hogy a lakbéreket helyi rendeletben kell szabályozni, tehát nem lehet például licitálással megállapítani azokat. Ugyanakkor a törvény nem tiltja, hogy egy adott kategórián belül – például a piaci lakberek esetén – további differenciálást alkalmazzanak. A piaci lakbér lényege az, hogy nyereséget kell tartalmaznia. Ezért határozná meg kétféle piaci lakbér kategóriát is az Önkormányzat a törvény kereteit betartva, mivel különböző típusú lakásokról és eltérő bérbeadási eljárásrendről van szó. Jelenleg is működik egy rendszer, ahol lakásigénylés és meghatározott jövedelemhatár felett piaci lakbért állapítanak meg, bár ez gyakran nem éri el a tényleges piaci árakat. Jelenleg vannak olyan lakások, amelyekre már valódi piaci viszonyokhoz közelítő lakbért is meg lehetne határozni. Ezért indokoltnak tartja, hogy ezeknél a lakásoknál külön eljárásrend és magasabb bérleti díj legyen érvényben. A lakástörvény keretei között maradva a bérbeadás módja és a lakás jellege alapján tesznek különbséget a kétféle piaci kategória között.

dr. Ligeti Csák bizottsági tag: Felesleges lenne egy negyedik kategóriaként kezelni az új piaci bérű lakhatási típust, amelyet ezentúl adnának bérbe – akár új építésű lakásról van szó, akár olyanról, amely eddig üresen állt, vagy amelynek lejár a korábbi bérleti szerződése. Elegendő lenne kijelenteni, hogy mostantól egységes rendszerben történik a piaci bérű lakások kiadása, tehát nincs szükség kétféle piaci kategóriára – csak egy „piaci” létezne. A jelenlegi bérlők, akik a korábban meghatározott, kedvezőbb áron bérelnék piacinak nevezett lakásokat, továbbra is a szerződésük szerint fizetnék a bérleti díjat, esetleg inflációval módosítva. Viszont ahogy a szerződésük lejár, az új bérbeadás már az új, pályázati alapú piaci rendszer szerint történne, függetlenül attól, hogy korábban milyen feltételekkel adták ki a lakást. Nincs szükség új kategória bevezetésére, ez pusztán a már meglévő piaci kategória jövőbeni egységes kezelését jelenti.

Mónus Angéla önkormányzati képviselő: A korábbi piaci alapú lakáskiadás rendszere a jövőben kivezetésre kerül-e, vagy állandó jelleggel megmarad piaci kategóriaként – ezt jelenleg nem látja egyértelműen szabályozva. Kifogásolja, hogy nincs meghatározva, milyen eljárásrend szerint történik majd a lakások bérbeadása több pályázó esetén – például licit, sorsolás vagy egyedi döntés alapján. Ez a hiányosság problémát jelent, mert így nem lehet megfelelően kiírni a pályázatot, ha a rendeletben ezek a szabályok nincsenek rögzítve. Éppen ezért javasolja, hogy ezeket a részleteket pótolják a rendelet módosítása során.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: A Jogi és Ügyrendi Bizottság ülésén már tárgyalták az előterjesztést, és ott elfogadták, hogy a piaci kategórián belül lehet differenciálni – tehát lehetséges „piaci” és „piaci pályázati” ár is. Elismeri, hogy Horváth András bizottsági tagnak részben igaza van, amit jelenleg kiírna az Önkormányzat, az valójában nem teljesen piaci ár, inkább egy kedvezményes piaci díj. Érdemes lenne valamilyen határérték mentén meghatározni a két típusú piaci lakást, például értékhatár alapján. Javasolja például 20 millió forint alatti értékű lakások esetén legyen az egyszerűbb „piaci” ár, míg a 20 millió forint feletti érték esetén alkalmazzák a „piaci pályázati” rendszert. Ezzel nem hoznának létre új kategóriát, hanem a meglévő kategórián belül tennének különbséget, például négyzetméterár vagy érték alapján.

Mónus Angéla képviselő asszonnyal egyetért abban, hogy jelenleg nincs világosan meghatározva, milyen alapon történne a döntés több pályázó esetén, például licit, sorsolás vagy egyedi döntés. Be kellene építeni a rendeletbe, különben a pályázati eljárás nem lesz átlátható. Irodavezető asszony jelezte a Jogi és Ügyrendi Bizottság ülésén, hogy nyitott erre a kiegészítésre, és a javaslat akár a következő rendeletmódosítás során is beemelhető. Összességében úgy látja, hogy valamilyen formális szabályozás szükséges ahhoz, hogy a rendszer működőképes és jogszerű legyen.

Horváth András bizottsági tag: Egyetért azzal az elképzeléssel, hogy a lakáspályázati rendszer átláthatóbbá tétele érdekében egységes eljárásrendet kellene kialakítani, azonban a jelenlegi rendelettervezet nem ezt a megoldást tartalmazza. A tervezet szerint továbbra is két külön kategória – a szociális és a piaci bérlakások – létezne, miközben a rendelet bevezetője azt sugallja, hogy ezek között már nem lenne különbség, és egységes pályáztatási eljárás lépne életbe. A probléma forrása, hogy a jelenlegi rendszer olyan lakbérékből indul ki, amelyeket nem piaci alapon határoztak meg, és erre próbálnak most piaci szempontokat ráépíteni. Ez a megoldás azonban jogi aggályokat vet fel, különösen a lakástörvény értelmezése szempontjából, amely nem nevesíti külön kategóriaként a piaci bérlakásokat, hanem csak azt különbözteti meg, hogy valami piaci vagy nem piaci. A már régóta fennálló, többször is jelzett problémára megoldást jelenthetne a rendeletmódosítás visszavonása, a szociális és piaci lakbérek paramétereinek újragondolása, valamint az értébecslések felülvizsgálata, különös tekintettel arra, hogy a költségalapú lakbérek mennyiben fedezik a lakások fenntartási költségeit. A jelenlegi kettős eljárásrend ráadásul átfedéseket tartalmaz, ami tovább bonyolítja a helyzetet. Ezért egy új előterjesztésre lenne szükség, amely egyetlen kategóriát és egyértelmű, egységes eljárásrendet vezetne be a jövőben.

Pásztor Tibor elnök: A Jogi és Ügyrendi Bizottságon Jegyző úr egyértelműen jelezte, hogy a rendelettervezet teljes mértékben megfelel a lakástörvény előírásainak. Bár jogi aggályok felmerülhetnek, Jegyző úr véleménye szerint ezek nem elég erősek ahhoz, hogy érdemben megkérdőjelezzék a rendelet jogszerűségét. Ezt a bizottsági ülésen részletesen kitárgyalták, bár az ilyen jellegű viták során nehéz minden fél számára kielégítő megoldást találni.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A hozzászólások alapján két fő kérdés köré rendeződik a vita. Az első a piaci kategóriák megkülönböztetése. A lakástörvény valóban a „piaci” kategóriát említi, de ez nem zárja ki azt, hogy azon belül különböző változatokat alakítson ki egy önkormányzat. A lakás elhelyezkedése, műszaki állapota és más tényezők alapján eddig is volt differenciálás, akár a költségelvű lakbérek esetében is, így ez a logika a piaci kategóriában is alkalmazható. A jelenlegi piaci bérbeadás jelentősen eltér attól a rendszertől, amelyet bevezetni terveznek. A jelenlegi gyakorlat szerint a bérlők szociális alapon jelentkezhetnek, és bizonyos jövedelmi szint felett kerülnek át a piaci lakbér megfizetésébe. Jelenleg körülbelül 40-50 ilyen bérlő van, ami nagyon alacsony szám a teljes lakásállományhoz képest. A jelenlegi rendszerben a lakások nem felújított, vegyes állapotú ingatlanok, míg az új rendszerben kizárólag felújított, a piaci kínálat színvonalának megfelelő lakásokat adnának bérbe. Ez a különbség nemcsak a lakások minőségében, hanem a bérlők körében és az eljárásrendben is megmutatkozik. Az új kategória tehát jól elhatárolható a meglévő piaci típusú bérbeadásoktól, még ha a lakbér mértéke továbbra sem éri el a valódi piaci árakat.

A második fő téma az elbírálás szempontjai. A rendelettervezet igyekezett részletesen kidolgozni a szempontrendszert, bár elismeri, hogy objektív kritériumokat nehéz meghatározni, mivel lakbérek esetében nem lehet licitálni. Ezért a meglévő, jól működő rendeleti szabályokra alapozták az új eljárásrendet. A konkrét pályázatoknál a szakiroda az adott lakás paramétereire igazítva dolgozza ki az értékelési szempontokat, amelyeket a Bizottság elé terjesztenek. A Bizottság minden esetben megvitatja ezeket, és a beérkezett pályázatok értékelését is látni fogja, beleértve a pontszámokat. Ha kiderül, hogy valami nem működik, akkor módosításokat fognak eszközölni. A munkacsoport sok energiát fektetett az új rendszer kialakításába, és egyelőre nem találtak jobb megoldást annál, mint hogy az eddig bevált elemekhez igazodjanak.

Mónus Angéla önkormányzati képviselő: Még mindig hiányosnak érzi az eljárásrendet.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A rendeletmódosítás részeként csatoltak egy részletes piaci pályázati eljárásrendet. Az eljárásrend egyértelműen meghatározza, hogy ki pályázhat, ki jogosult a pályázati kiírásról, illetve az elbírálásról dönteni, továbbá tartalmazza az értékelés szempontjait és a kapcsolódó határidőket.

Mónus Angéla önkormányzati képviselő: A részletfizetési kérelmek elbírálása eddig a Képviselő-testület hatáskörébe tartozott. Az elmúlt fél évben egyetlen részletfizetési ügy sem került a Képviselő-testület elé, pedig tudomása szerint decemberben érkezett ilyen kérelem. Mi ennek az oka, és miért nem jutott el egyetlen kérelem sem a Képviselő-testülethez ebben az időszakban?

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A részletfizetés szabályai 2024. október 1-jével módosultak. Ezt megelőzően a vagyongazdálkodási hatáskörök – így a részletfizetés elbírálása is – a Jegyző hatáskörébe tartoztak. A módosítást követően azonban ez a jogosítvány a Képviselő-testület hatáskörébe került át. Bár az elmúlt időszakban kevesen éltek részletfizetési kérelemmel, érkezett néhány ilyen ügy. Ezért hatékonynak tűnt egy újabb rendeletmódosítás előkészítése, mivel hasonló kérelmek a jövőben is várhatóak. A Képviselő-testület célja továbbra is az, hogy minden jogosult számára – ahogy eddig is – biztosítsa a részletfizetés lehetőségét. A beérkezett kérelmek jelenleg elbírálás alatt állnak.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Problémát jelenthet, ha a pályázati eljárás során három teljesen azonos tartalmú pályázat érkezik be, és a bírálat során nem lehet köztük objektív különbséget tenni. Ilyen esetekre – ultima ratio jelleggel – célszerű lenne a sorsolás lehetőségét is szabályozni, mivel máskülönben nem indokolható, hogy a Bizottság melyik pályázót választja ki. További kérdésként merült fel, hogy a rendelet jelenlegi formájában nem különülnek el egyértelműen a piaci és nem piaci pályázatok, sem horizontálisan - lakástípus vagy komfortfokozat alapján, - sem vertikálisan - értékhatár vagy más objektív kritérium mentén. A rendeletben rögzíteni kellene, hogy mi alapján minősül egy lakás piaci alapúnak, és mi alapján nem. Egy ilyen kritérium lehetne például az ingatlan forgalmi értéke, így jogilag is megalapozottabb és átláthatóbb lenne a döntéshozatal.

Továbbá az is felmerült, hogy jelenleg a döntés egyes lakások piaci vagy szociális pályázatként történő kiírásáról gyakorlatilag egyéni megítélésen alapul, például az adott ügyintéző véleményén. Ez azonban jogilag nem biztosít elégséges alapot. Éppen ezért a Bizottság szerepét, illetve a döntéshozatal kereteit is pontosabban kellene meghatározni a rendeletben.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A bérbeadási kategóriák, például a szociális és piaci alapú lakbér meghatározása jelenleg nem rendelkezik olyan egzakt kritériumokkal, amelyek minden esetben alkalmazhatók lennének. A felújított és korszerűsített lakások esetében sem lehet pontosan meghatározni, mi minősíti az adott lakást piaci 2. kategóriájúvá, mivel a lakások adottságaiban – például a nyílászárók, fűtési rendszerek, egyéb műszaki állapot – is lehetnek eltérések. Ha ennél szigorúbb, konkrétabb kritériumokat határoznának meg, az erősen korlátozná a lehetőségeket, és számos olyan lakás maradna ki, amelyek megfelelőek lennének a bérbeadásra. Ezért a Bizottságnak bíznia kell a Polgármesteri Hivatal értéktételeiben, hogy az adott lakás alkalmas-e a kívánt célra. A cél, hogy minél több, megfelelő állapotú lakás álljon rendelkezésre, és azokat a megfelelő kategóriába sorolják, azonban ennél konkrétabb paramétereket nem célszerű meghatározni, mivel a bérbeadás rugalmas megközelítést kíván.

Pásztor Tibor elnök: A lakás értéke és mérete nem feltétlenül áll egyenes arányosságban.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: A lakások bérbeadásának kérdése, különösen a piaci kategóriák meghatározása, végső soron az ingatlanok piaci értékére építkezik. A piaci érték az, ami

meghatározza, hogy egy adott lakás 20, 40 vagy akár 100 millió forintot ér, és ennek alapján lehet „piaci” vagy „piaci 2” -es kategóriába sorolni az ingatlant. A közgazdasági megközelítés és a piaci értékek figyelembevételével tehát rugalmasan és objektíven el lehet dönteni, hogy mely lakásokat hová kell sorolni. Ezt a fajta szabályozást be lehet vezetni, mivel a piaci érték a kulcsa annak, hogy mi minősül piacinak, piaci 2-esnek vagy más kategóriának. A pontos érték meghatározása nem mindig könnyű, de egy idő után kialakulhatnak azok a paraméterek, amelyek segítségével a lakások piaci értéke könnyebben megállapítható. Az említett szempontok, például a lakás állapota és annak kihatása a bérleti díjra, mind hozzájárulnak ahhoz, hogy egy ingatlant a megfelelő piaci kategóriába lehessen sorolni. Így valóban a lakás értéke lesz az, ami a döntést véglegesen meghatározza.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: Az ingatlanok piaci alapú bérbeadása, különösen a bérleti szerződések lejártakor komoly kihívásokat jelenthet, mivel számos tényezőt figyelembe kell venni. Bár az értékek meghatározása valóban piaci alapú megközelítést igényelne, a Jogi és Ügyrendi Bizottság ülésén elhangzott, hogy sok bérbe adott lakás szociális vagy költségelví apon került kiadásra. Az ilyen lakások értéke is változhat a bérleti szerződés lejártakor, és gyakran más szempontok is szerepet kapnak, például a bérlő felújítási munkái vagy szociális helyzete. Ezért nem mindig indokolt a piaci pályázat alkalmazása, mivel az egyedi bizottsági döntés lehetősége szükséges a rugalmas és igazságos elbírálás érdekében. Az értékhatár önmagában nem mindig megfelelő mérce, mivel a bérlői helyzetek, szociális szempontok, és a lakás állapota mind szerepet játszanak a végső döntésben. Az ilyen komplex helyzetek esetén a piaci elvárások és a tényleges kereslet, tehát az érdeklődők száma és a piacon elérhető bérleti díjak is meghatározók lesznek, amikor egy lakást bérbe ad az Önkormányzat.

Horváth András bizottsági tag: Felmerült, hogy a piaci bérbeadással kapcsolatos döntéseknél szociális vagy egyéb önkormányzati érdekeket is figyelembe kell venni, ezért szükséges a különböző kategóriák – mint a szociális és költségelví bérbeadás – együttes kezelése. Javasolták, hogy ne különítsék el a piaci bérbeadást, hanem egyértelműen szabályozzák a költségelví bérleti díjakat is, figyelembe véve az önkormányzati érdekeket. A cél az, hogy a költségelví bérbeadásnál is meghatározzák a megfelelő díjszinteket, és biztosítsák, hogy az Önkormányzat által bérbe adott lakások lakbéréi ne térjenek el drámaian a tényleges piaci áraktól. A költségelví lakbér-rendszert is rendbe kell tenni, és érdemes lehet más önkormányzatok gyakorlatait is figyelembe venni a meghatározott bérleti díjak összehasonlításakor. Érdemes lenne a napirendi pontot levenni a napirendről. A piaci bérbeadásról szóló kérdést ne kezeljék külön, hanem dolgozzák át az összes lakbér kategóriát figyelembe véve a szociális, költségelví és piaci bérbeadással kapcsolatos összes szempontot. A cél, hogy a jövőben ne merüljenek fel kérdések vagy problémák a bérleti díjak mértékével és kategóriájával kapcsolatban, mivel csak egy tisztán szabályozott rendszer biztosítja az átláthatóságot. Az önkormányzati érdekek és a szociális szempontok figyelembevételével, ha kedvezményes bérbeadásra van szükség, ezt nyíltan és vállalható módon kell kezelni, így a kérdést újra meg kell vitatni és a megfelelő döntést előterjeszteni a Képviselő-testület részére.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A javaslat jelenleg is pontosan azt a célt szolgálja, amit Horváth András bizottsági tag említett. A jelenlegi lakástörvény, a helyi rendelet, valamint a gyakorlat figyelembevételével ez egy olyan lépés, ami előrelépést jelentene és az évek során kialakulhat egy olyan lakásállomány, amiből már valódi bevétel is származhat. Azonban az előző három kategóriát, ami most is megvan, nagyon nehéz lenne átmozgatni, mivel 900 bérleti szerződés van aláírva, lekötve ezekkel a feltételekkel, különböző kategóriákba, amelyeket nem tud az Önkormányzat módosítani egyoldalúan. Az egyetlen lehetőség, hogy évente egyszer emel a lakbér mértékén, amit idén év elején már meg is tett. Más módon nem tud módosítani a szerződéseken. Amikor lejárnak a szerződések, és a Bizottság elé kerülnek, egyenként tudják majd átbeszélni őket. Azok a szempontok, amiket Horváth András bizottsági tag említett, rendkívül fontosak, és be fogják építeni a gyakorlatukba, amikor a további bérbeadásokat

vizsgálják. Minden ilyen visszajelzés hasznos számunkra, de addig, amíg a szerződések nem járnak le, nem lehetséges. Amit jelenleg tehet az Önkormányzat, hogy egy előre mutató javaslatot készít, és egy újabb piaci kategóriában próbál nagyobb bevételt elérni. Ebből a bevételből pedig újabb lakásokat tudnak felújítani, és szociális alapon több bérbeadási javaslatot is tenni.

dr. Ligeti Csák bizottsági tag: Választ kapott a kérdéseire, valóban még további fejlesztéseket igényel a javasolt konstrukció, mindazonáltal nem tartja indokoltnak levenni a napirendről az előterjesztést.

Pásztor Tibor elnök: A döntés, amelyet most kell meghozni, kulcsfontosságú annak érdekében, hogy olyan kategóriát alakítsanak ki, amely komolyabb bevételt generál, és a kiadható lakásokat valódi piaci alapon adják ki. Ha ezt a döntést most nem hozzák meg, később is lesz lehetőség a változtatásra, de az aktuális körülményekhez képest nem biztos, hogy ugyanolyan kedvező feltételekkel. A többi kategóriával kapcsolatos további egyeztetések szükségesek, azonban a piaci kategória megszüntetése komoly következményekkel járhat. Amennyiben azok a személyek, akik nem felelnek meg az új értékhatároknak, de mégis szükségük lenne támogatásra, elveszítik a bérleményüket, komoly problémákkal szembesülhetnek, mivel a pályázati piacon nem biztos, hogy tudnak érvényesülni. Ezért a jelenleg piacnak nevezett kategória megszüntetése nem történhet hirtelen, hanem fokozatosan, jól átgondolt módon, hogy elkerüljék a két szék között való elakadás helyzetét. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek további kérdése, hozzászólása

Horváth András bizottsági tag: A bérlőkijelölési joggal kapcsolatos bizottsági hatásköröket úgy kell értelmezni, hogy bár egy adott intézmény megkapja a bérlőkijelölési jogot, a döntés végső soron mégis a Bizottság elé kerül? A Bizottság lesz az, amelyik véglegesen meghozza a határozatot, tehát az intézmény nem jogosult egyedül eldönteni, hogy ki lesz a bérlő?

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: Igen, pontosan.

Pásztor Tibor elnök: További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet és a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában készített képviselő-testületi előterjesztéssel egyetért, és javasolja, hogy az előterjesztés rendelet-alkotási javaslatait a Képviselő-testület fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

38/2025. (IV. 7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet és a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában készített képviselő-testületi előterjesztéssel egyetért, és javasolja, hogy az előterjesztés rendelet-alkotási javaslatait a Képviselő-testület fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 5 igen, 1 nem, 2 tartózkodás)

2. napirendi pont: Zöldfelület-fenntartási és köztisztasági feladatellátás kiszervezésének megszüntetéséről

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Rózsa Zoltánnak, a Zöld Iroda irodavezetőjének.

Rózsa Zoltán a Zöld Iroda irodavezetője: A korábbi években a zöldfelület-fenntartás és köztisztaság feladatait kiszervezték, közbeszerzés útján választottak egy nyertes céget, amely elvégezte a feladatokat. Azonban ezek a szerződések 2024. december 31-én lejártak, és 2025. január 1-jétől az Önkormányzat új rendszert próbál bevezetni, amelynek célja, hogy házon belül, az önkormányzati tulajdonú FÁBER Kft. végezze el a feladatokat. Az idei év átmeneti évként fog szolgálni, mivel még most építik fel a cég zöldfelületi és köztisztasági tevékenységeit.

A FÁBER Kft. többféle tevékenységi körrel rendelkezik, ugyanakkor az Önkormányzat megbízásából ellátott feladatai közé tartozik a zöldfelületek karbantartása, valamint a köztisztasági feladatok biztosítása. Az idei évben a feladatok egy része már átvételre került, például a kutyapiszok-gyűjtés, de a nagyobb munkák, mint a parkok, játszóterek karbantartása, kaszálás, fásítás és fasorfenntartás a következő időszakban kerülnek elvégzésre. A kertészeti feladatok ellátására már sikerült egy kertészcsapatot felállítani, és további csapatok összeállítása is tervben van. A főszezonban három csapat dolgozhat egyszerre, hogy a nagy mennyiségű feladatot elvégezzék. Mivel a FÁBER Kft. egy új működési struktúra kiépítésén dolgozik, a szükséges munkaerő és eszközök rendelkezésre állása még folyamatban van, és nem minden részletében véglegesített. A 2025. évben részben a Fáber Kft. segítségével, részben közbeszerzéssel próbálják megoldani a feladatokat, és várhatóan 2026. évre már teljesen át tudnak térni arra, hogy csak a FÁBER Kft. végezze el a szükséges munkákat. A feladatok ellátásához eszközökre, például platós autókra és fűkaszákra is szükség lesz. A korábbi szerződésekben ezek az eszközbeszerzési költségek is beépültek a szolgáltatás áraiba, de most az Önkormányzat arra törekszik, hogy a szolgáltatásra vonatkozó pénzeket külön kezelje, és ha eszközbeszerzés szükséges, azt más módon oldja meg. A költségvetésben 20 millió forint összeget terveztek eszközbeszerzésre, amely a gépjárművek és egyéb szükséges berendezések megvásárlását szolgálná. Az eszközbeszerzést dologi célú kiadásként tervezték, és ennek kapcsán költségvetési átcsoportosítás is szükséges lesz.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Horváth András bizottsági tag: A 2021. évben kötött közbeszerzés 2024. év negyedik negyedévében járt le. Ebből adódóan lehet már tapasztalat arról, hogy a FÁBER Kft. milyen minőségben képes üzemeltetni ezt a területet?

Rózsa Zoltán a Zöld Iroda irodavezetője: Nincs tapasztalat róla, mert a FÁBER Kft. még nem végezte ezen feladatokat ezelőtt. Korábban közbeszerzés útján egy vállalkozó volt megbízva a feladat ellátásával.

Horváth András bizottsági tag: Konkrétan 2024. októberére kifutott a közbeszerzés, így onnantól a FÁBER Kft. végezhetné el a feladatokat.

Rózsa Zoltán a Zöld Iroda irodavezetője: Részben, szerződéskötésre nem került sor, az előterjesztés erre irányul. Kisebb feladatokban van eddig csupán tapasztalata a cégnek, mint például a kutyapiszok-gyűjtők ürítése, a nagyobb feladatokban még nincs.

Horváth András bizottsági tag: A konstrukció sikeressége működés közben fog kiderülni, és az idei év valóban egy próbaév lesz. Ekkor derül ki, hogy a FÁBER Kft. milyen hatékonysággal tudja integrálni az új feladatokat a saját szervezeti keretei közé, és hogy mennyire sikerül jobban működtetni a rendszert, mint ahogy az külső vállalkozók alkalmazásával történt volna. Egyes

feladatok, amelyek különösen nagy volumenűek, valószínűleg továbbra is külső vállalkozók bevonását igénylik, de azokat kisebb részfeladatokra bontva, és nem a korábbi óriási keretmegállapodás keretében, hanem egy-egy kisebb szerződéssel. Azokat a feladatokat, amelyeket a FÁBER Kft. képes hatékonyan ellátni, természetesen maga végezze el.

A legfontosabb kérdés azonban az, hogy milyen kontrollt gyakorolnak a rendszer felett, különösen a FÁBER Kft. esetében. A legnagyobb kihívás az, hogy biztosítsák a megfelelő belső kontrollt a cég működésében, és egy átlátható, jól működő ellenőrzési rendszert alakítsanak ki, hogy elkerüljék azokat a problémákat, amelyek a korábbi külső vállalkozók által végzett munkáknál, az óriási szerződéseknél felmerültek, mint a nem kellően átlátható feladatteljesítés és a hatékony ellenőrzés hiánya. Fontos tehát, hogy a jövőben akár belső, akár külső kontroll révén biztosítani tudják a feladatok átláthatóságát és a minőségi végrehajtást.

Rózsa Zoltán a Zöld Iroda irodavezetője: A FÁBER Kft. év végén egy értékelést fog adni arról, hogy a kialakított rendszer valóban jól működik-e, és hogy ezen az úton érdemes-e tovább menni, vagy szükség van-e változtatásokra. Az, hogy az Önkormányzat biztosítja a kontrollt, egy fontos lépés a hatékony működés biztosításában, különösen mivel ez a kontroll az új feladatok ellátásában közvetlenül a felvett kollégák segítségével történik. A kontroll szerepe különösen fontos, mivel ez garantálja, hogy a feladatok végrehajtása átlátható és minőségi legyen, és elkerüljék a korábbi problémákat, amikor a külső vállalkozók esetén nem volt megfelelő átláthatóság és ellenőrzés. A helyzet könnyebbé abban rejlik, hogy a Zöld Iroda nem rég vette át a közterületi zöldfelületek fenntartását, így a változásokat és az új megoldásokat már az aktuális időszakban tudják figyelemmel kísérni, és szükség esetén korrigálni. Az évről évre történő visszajelzés és értékelés biztosítja, hogy az Önkormányzat rugalmasan tud reagálni a helyzetre és javítani a működést, ha arra szükség van.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Az előterjesztés címe félrevezető lehet, hiszen az egész folyamat nem a kiszervezés megszüntetéséről, hanem a beszerzésről szól. A cél tehát nem a kiszervezés teljes eltörlése, hanem annak módosítása, hogy bizonyos feladatokat belső erőforrásokkal végezzenek el. Az elképzelés arról szól, hogy a jövőben a belső munkavégzés nagyobb szerepet kapjon, miközben a csúcsidőszakokban és az eseti feladatoknál külső alvállalkozókra is szükség lesz. A Fővárosi Önkormányzatnál szerzett tapasztalatai azt mutatják, hogy a beszerzés jelentős megtakarítást eredményezhet. Az ilyen típusú átszervezés lényege, hogy a rendszer stabilitását a belső erőforrások biztosítják, miközben a csúcsidőszakokat alvállalkozókkal lehet kezelni, ami nemcsak gazdaságosabb, hanem hatékonyabb is, mivel jobban számon lehet kérni a munkát a belső munkatársaktól. A tapasztalatok azt is mutatják, hogy ha a szervezet túlszervezi magát, akkor az nem lesz nyereséges, ezért fontos, hogy optimális mennyiséget tartsanak fenn, és piaci alapon, rugalmasan működjenek. Az, hogy ez lépésről lépésre történik, és nem egyszerre, szintén előnyös, mert így elkerülhetők azok a hibák, amikor minden problémára próbálnak erőforrást fenntartani, miközben bizonyos feladatok csak ritkán merülnek fel. Összességében tehát az elképzelés jó irányba halad, és az ütemezés is megfelelő, így várhatóan sikeres lesz.

Pásztor Tibor elnök: További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Zöldfelület-fenntartási és köztisztasági feladatellátás kiszervezésének megszüntetéséről szóló képviselő-testületi előterjesztéssel egyetért, és javasolja, hogy az előterjesztésben foglalt határozati javaslatokat a Képviselő-testület fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

39/2025. (IV. 7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Zöldfelület-fenntartási és köztisztasági feladatellátás kiszervezésének megszüntetéséről szóló képviselő-testületi előterjesztéssel egyetért, és javasolja, hogy az előterjesztésben foglalt határozati javaslatokat a Képviselő-testület fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 tartózkodás)

3. napirendi pont: Gépjármű használatba adásával kapcsolatos feltételek megváltoztatása és a használatba adásról szóló képviselő-testületi határozat módosítása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót dr. Borsodi Klaudiának, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetőjének.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: Nem kívánja kiegészíteni a kiküldött előterjesztést, amennyiben kérdés merül fel szívesen válaszol.

Pásztor Tibor elnök: Kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Gépjármű használatba adásával kapcsolatos feltételek megváltoztatása és a használatba adásról szóló képviselő-testületi határozat módosítása” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

40/2025. (IV. 7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Gépjármű használatba adásával kapcsolatos feltételek megváltoztatása és a használatba adásról szóló képviselő-testületi határozat módosítása” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

4. napirendi pont: Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása speciális pályázati kiírás útján

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót dr. Borsodi Klaudiának, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetőjének.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A Csaba utca 8. szám alatti helyiség hasznosításával kapcsolatosan a jelenlegi bérlők, a Weduxo Kft. és a Galéria 12 Kft. korábban közösen használták a helyiséget, mivel annak értéke lehetővé tette, hogy ilyen típusú döntés szülessen. A bérleti szerződésük azonban lejárt, és mivel a helyiség értéke meghaladja a pályáztatási értékhatárt, ezért mindenképpen pályázatot kell kiírni annak hasznosítására. A javaslat szerint nemcsak a legmagasabb bérleti díj fizetését tartanak szem előtt a pályázat elbírálásakor, hanem az Önkormányzat által meghatározott egyéb szempontokat is, különösen kulturális és közösségépítő szempontokat. A pályázati eljárás nyilvános lesz, a bérleti díjat hivatalos értékbecslő állapította meg, de a pályázóknak figyelembe kell venniük a közösségi tevékenység szempontjait is. A pályázatokat összesítve a Bizottság elé terjesztik, és a Bizottság választja ki a legmegfelelőbb pályázatot. A szempontrendszer a Társadalmi Együttműködési és Közösségi Kapcsolatok Iroda

segítségével alakították ki, így az előterjesztésben azok a szempontok szerepelnek, amelyek fontosak a közösségi tevékenységek szempontjából. A jelenlegi bérlőket, használókat is tájékoztatták a változásról, és arról, hogy a szerződésük lejártá után új pályázatot kell benyújtaniuk, figyelembe véve az új szempontokat.

Pásztor Tibor elnök: Kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6893/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 8. szám alatt lévő, 86 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan 56 m² alapterületű része speciális pályázat útján kerüljön bérbeadásra.

A speciális pályázat alapján a fenti ingatlan bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a meghatározott szempontrendszer és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

A részszerzőpontokat a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az alábbiak szerint határozza meg:

1. részszerzőpont: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (30 pont)
2. részszerzőpont: üzemeltetési koncepció (közösségi térként való üzemeltetés kulturális, közösségi programok szervezése, rendszeres ingyenes vagy kedvezményes programok biztosítása a kerület lakossága számára, kereskedelmi és/vagy vendéglátói tevékenységek ellátásának biztosítása) (30 pont)
3. részszerzőpont: pályázó a működése első évéről részletes tervet, további két évről vázlatos tervet készít, valamint a szervezett programokról és eseményekről előzetesen tájékoztatja a Községi Részvételi Irodát, illetve tevékenységéről évente beszámolót készít (20 pont)
4. részszerzőpont: referenciák (hasonló, közösségi programokat nyújtó helyiség működtetése, együttműködés közösségi terek üzemeltetésében) (20 pont)

A minimális bérleti díj összege 221.000 Ft+áfa/hó. A különszolgáltatási díj megfizetése bérlet terhére.

A bérleti díj a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, évente, január 1. napjával növekszik, amennyiben azonban a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A bérleti jogviszony öt év határozott időtartamra szól.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a nyertes pályázó kiválasztására háromtagú Bíráló Bizottságot állít fel, melynek tagjai Sándor Ildikó gazdasági vezető, Együd Réka, a Társadalmi Együttműködési és Községi Kapcsolatok Iroda irodavezetője és dr. Borsodi Klaudia, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

41/2025. (IV. 7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6893/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 8. szám alatt lévő, 86 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan 56 m² alapterületű része speciális pályázat útján kerüljön bérbeadásra.

A speciális pályázat alapján a fenti ingatlan bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a meghatározott szempontrendszer és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

A részszerzőpontokat a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az alábbiak szerint határozza meg:

1. részszerzőpont: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (30 pont)
2. részszerzőpont: üzemeltetési koncepció (közösségi térként való üzemeltetés kulturális, közösségi programok szervezése, rendszeres ingyenes vagy kedvezményes programok biztosítása a terület lakossága számára, kereskedelmi és/vagy vendéglátói tevékenységek ellátásának biztosítása) (30 pont)
3. részszerzőpont: pályázó a működése első évéről részletes tervet, további két évről vázlatos tervet készít, valamint a szervezett programokról és eseményekről előzetesen tájékoztatja a Községi Részvételi Irodát, illetve tevékenységéről évente beszámolót készít (20 pont)
4. részszerzőpont: referenciák (hasonló, közösségi programokat nyújtó helyiség működtetése, együttműködés közösségi terek üzemeltetésében) (20 pont)

A minimális bérleti díj összege 221.000 Ft+áfa/hó. A különszolgáltatási díj megfizetése bérlőt terheli.

A bérleti díj a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, évente, január 1. napjával növekszik, amennyiben azonban a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A bérleti jogviszony öt év határozott időtartamra szól.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a nyertes pályázó kiválasztására háromtagú Bíráló Bizottságot állít fel, melynek tagjai Sándor Ildikó gazdasági vezető, Együd Réka, a Társadalmi Együttműködési és Községi Kapcsolatok Iroda irodavezetője és dr. Borsodi Klaudia, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője.
(Szavazott 8 fő: 8 igen)

5. napirendi pont: Kölcsönös informálás

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a jelenlévőket, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában megköszöni a Bizottság munkáját és az ülést 16 óra 55 perckor bezárja.

K.m.f.


Kovács Dávid
bizottsági tag


Pásztor Tibor
elnök