

ELŐTERJESZTÉS a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Piaci pályázati kiírás önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadására

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) üzleti vagyonának körébe tartozó, piaci pályázat útján bérbeadásra kerülő Budapest XII. kerület, Gaál József út 10/C. I. em. 2. szám alatti lakás hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

A Budapest XII. kerület, Gaál József út 10/C. szám alatti társasházban 1 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 133/1.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 10118/1/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Gaál József út 10/C. I. emelet 2. szám alatti, 55 m² alapterületű, 1 és fél szobás, összkomfortos lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Lakás).

A Lakás felújított állapotban van. Az alábbi felújítási munkálatok valósultak meg: nyílászárók teljes cseréje, elektromos hálózat lakáson belüli teljes cseréje a bemenő vezetékig, konnektorok cseréje, lámpatestek cseréje és bekötése, vízvezeték- és szennyvízhálózat lakáson belüli teljes cseréje a bemenő vezetékig, teljes gépészeti felújítás, gáz- és fűtőcsövek, valamint fűtőtestek cseréje, új fali kondenzációs kombi kazán üzembe helyezése, radiátorok, fürdőkád, WC beszerelése, mosógép-szennyvízelvezető és mosogatógép-szennyvízelvezető kiépítése, burkolatok és járólapok teljes cseréje, belső falfelületek állagmegóvása, vakolása, megerősítése és festése, tetőszellőzők cseréje, kéményszegély cseréje, tetőszigetelés. Az elektromos hálózat bővítése 16-ról 34 Amperre ugyancsak megtörtént. Az elvégzett munkálatok következtében a lakás korszerűbb energetikai besorolást kapott, komfortszintje előnyére változott. A felújítási munkálatokat az önkormányzati bérlő végezte el.

A lakás bérlőjével a határozatlan időtartamú bérleti szerződés pénzbeli térítés ellenében közös megegyezéssel megszüntetésre került. A lakás birtokát az Önkormányzat 2026. március 18-án vette át.

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 (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

A Képviselő-testület 2025. április 10-én fogadta el az Ör. módosítását, amelynek alapján a bérbeadás piaci pályázat jogcímén is történhet.

Az Ör. 7/C. § (3) bekezdése szerint a pályázati kiírás feltételeit és az elbírálás szempontjait a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.

A pályázat feltételei és bírálati szempontjai az alábbiak lennének.

Az Ör. 35. § (1) bekezdése és 2. melléklete alapján a piaci pályázati bérleti díjat a Lakás vonatkozásában 20% 12 vagy annál kevesebb lakásos társasházhoz tartozó legalább 150 m²-es kert miatti és 25% övezeti

elhelyezkedés miatti növelő tényező figyelembevételével havi 366.900,- Ft-ban (55 m² x 4.600 Ft x 1,45) javaslom meghatározni azzal, hogy a Lakás bérbeadásának időtartama öt év határozott idő.

A pályázati kiírás a Hegyvidék újságban, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat honlapján, közösségi média oldalán, valamint országos online hirdetési felületeken jelenik meg.

A pályázati ajánlatokat a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán kell benyújtani. A benyújtásra a kiírástól számított legalább 30 nap áll rendelkezésre (a benyújtás határidejét a pályázati kiírás határozza meg). A kiírás időpontjának a pályázatnak a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján történő közzétételt kell tekinteni.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a pályázatok részletes, tartalmi vizsgálatára háromtagú Bíráló Bizottságot állít fel, melynek tagjai: Tiszai Árpád gazdasági vezető, dr. Vörös Álmos jegyzői referens és dr. Szécsi Ágnes, a Vagyongazdálkodási Iroda ügyintézője.

A pályázatok részletes, tartalmi vizsgálatát a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság által kijelölt Bíráló Bizottság végzi el. A vizsgálat eredménye alapján a polgármester döntéshozatal céljából a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elé terjeszti a beérkezett pályázatokat és a nyertes pályázók személyére tett javaslatot.

A pályázati eljárás eredményéről a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntését követő 5 napon belül elektronikus úton kapnak a pályázók tájékoztatást.

A piaci pályázat alapján a Lakás 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. Az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók között a sorrendet az alábbi értékelési részszerzőpontok és a hozzájuk rendelt pontszám alapján javaslom megállapítani:

1. részszerzőpont: XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező pályázó, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő pályázó, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező pályázó. A részszerzőponton belül több tényezőre is megállapítható a 15 pont.

15 pont: XII. kerületi lakó- vagy tartózkodási hely,

15 pont: XII. kerületi munkahely,

15 pont: egyéb XII. kerületi kötődés,

15 pont: közszolgálati jogviszony.

Összesen legfeljebb **30 pont**.

2. részszerzőpont: a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója jelenlegi lakhatási körülményei.

Összesen legfeljebb **10 pont**.

3. részszerzőpont: a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója jövedelmi, vagyoni viszonyai, ideértve a piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díj és a külön szolgáltatási díj megfizetésére való képességet.

0 pont: az egy főre jutó megelőző évi nettó havi jövedelem nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcszorosát,

20 pont: az egy főre jutó megelőző évi nettó havi jövedelem eléri az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcszorosát, de nem éri el a tizenkétszeresét,

30 pont: az egy főre jutó megelőző évi nettó havi jövedelem eléri vagy meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének tizenkétszeresét

Összesen legfeljebb: **30 pont**.

4. részszerpont: a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója gyermekeinek száma, családi viszonyai, a vele együtt lakók száma.

- Együttköltözők száma:
0 pont: 1 fő együttköltöző,
10 pont: 2 vagy 3 fő együttköltöző
15 pont: 4 vagy annál több fő együttköltöző.
- A pályázó egyéb családi viszonya: **5 pont.**
Összesen legfeljebb **20 pont.**

5. részszerpont: egyéb, a pályázatban felhozott különös méltánylást érdemlő körülmények.
Összesen legfeljebb **10 pont.**

Jogszabályi hivatkozások:

Az Ör. 7/A. § (1) bekezdése szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntésével piaci pályázat írható ki az Önkormányzat tulajdonában lévő felújított, korszerűsített lakás bérbeadására.

Az Ör. 7/A. § (3) bekezdés alapján a piaci pályázat üres lakásra vagy olyan megüresedő lakásra írható ki, amelynek ismert az üressé válási időpontja.

Az Ör. 7/B. § (1) bekezdése szerint a piaci pályázat nyilvános.

Az Ör. 7/B. § (2) bekezdése szerint a piaci pályázaton nem vehet részt az, aki vagy akinek vele együtt költöző közeli hozzátartozója

- a) rendelkezik Budapesten vagy Pest vármegyében lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával,
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozással vagy az Önkormányzattal szemben más fennálló tartozással rendelkezik,
- c) a piaci pályázat kiírását megelőző öt éven belül önkormányzati tulajdonú lakásba önkényesen költözött be,
- d) a piaci pályázat kiírását megelőző öt éven belül önkormányzati lakás bérleti jogáról lemondott, vagy lakását magánforgalomban elcserélte.

Az Ör. 7/B. § (3) bekezdése alapján a pályázónak ajánlatában nyilatkoznia kell, hogy nyertessége esetén vállalja a piaci pályázati alapú lakbér és a pályázati lakásra irányadó, a rendeletben meghatározott összegű óvadék megfizetését, továbbá a pályázati kiírásban meghatározott felújítási munka határidőben történő elvégzését.

Az Ör. 7/C. § (1) bekezdése szerint a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) annak meghatározását, hogy piaci alapú bérbeadásra kerül sor,
- b) a lakás alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát,
- c) a lakásra megállapított piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díjat,
- d) az óvadék összegét,
- e) a bérlet időtartamát,
- f) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- g) felújítandó lakás esetén a felújítási munkanemek meghatározását, a felújítási kötelezettség határidejét, a felújítás ellenőrzésének módját,
- h) a pályázati kiírás időpontját,
- i) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- j) a pályázati eljárás eredménye közlésének módját és időpontját,
- k) a bíráló elbírálási szempontjaihoz kapcsolódó súlyozást, és

l) a pályázati feltételeket.

Az Ö. 7/C. § (2) bekezdése szerint a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább harminc nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának a pályázatnak a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján történő közzétételét kell tekinteni.

Az Ö. 7/C. § (3) bekezdése alapján a pályázati kiírás feltételeit és az elbírálás szempontjait a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.

Az Ö. 7/C. § (4) bekezdése alapján a pályázati kiírást közzé kell tenni a Hegyvidék újságban, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján, közösségi média oldalán, valamint országos online hirdetési felületen is.

Az Ö. 7/C. § (5) bekezdése szerint a pályázati kiírás közzétételéről a Polgármesteri Hivatal útján a polgármester gondoskodik.

Az Ö. 7/C. § (6) bekezdése szerint a pályázatot a Polgármesteri Hivatal által térítésmentesen rendelkezésre bocsátott nyomtatványon kell benyújtani.

Az Ö. 7/C. § (7) bekezdése szerint a pályázatnak tartalmaznia kell:

- a)* a pályázó nevét, lakáscímét és a lakásba költözők számát,
- b)* a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati kiírásban meghatározott feltételeket elfogadja és
- c)* a pályázati kiírásban megjelölt egyéb nyilatkozatokat és tartalmi elemeket.

Az Ö. 7/C. § (8) bekezdése szerint a piaci pályázat jogcímen alapuló bérbeadás esetén a beérkezett pályázatokat a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója:

- a)* lakhatási körülményeit,
 - b)* jövedelmi, vagyoni viszonyait, ideértve a piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díj és a külön szolgáltatási díj megfizetésére való képességét,
 - c)* gyermekeinek számát, családi viszonyait, a vele együtt lakók számát, valamint
 - d)* egyéb, a pályázatban felhozott körülményeit
- figyelembe véve kell elbírálni.

Az Ö. 7/C. § (9) bekezdése szerint előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező pályázó, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismerttetett módon kötődő pályázó, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező pályázó.

Az Ö. 7/C. § (10) bekezdése alapján a benyújtott pályázatok feldolgozását követően a polgármester javaslatot tesz

- a)* az érvénytelen pályázat(ok) meghatározására, valamint
- b)* az érvényes pályázatot benyújtók sorrendjére a pályázati kiírásban megjelölt elbírálási szempontok szerint.

Az Ö. 7/C. § (11) bekezdése szerint érvénytelen az a pályázat, amelyet

- a)* nem a kiírásban meghatározott feltételek szerint vagy
- b)* a kiírásban meghatározott határidő lejártát követően nyújtottak be.

Az Ör. 7/C. § (12) bekezdése szerint a nyertes pályázó és a sorrendben őt követő pályázók személyét a polgármester előterjesztése alapján a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási szempontok szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság állapítja meg, több azonos pontszámú nyertes pályázó esetén közöttük a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság sorsolással dönt.

Az Ör. 7/C. § (13) bekezdése értelmében a lakásbérleti szerződést a pályázati eljárás eredményének megállapítását követő 30 napon belül kell megkötöni a pályázat nyertesével.

Az Ör. 7/C. § (14) bekezdése szerint, ha a pályázat nyertese a bérleti szerződést neki felróható okból a (13) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem köti meg, úgy a bérleti szerződést a sorrendben következő pályázóval, ennek meghíúsulása esetén a sorrend szerint őt követő pályázóval kell megkötöni.

Az Ör. 7/C. § (15) bekezdése szerint eredménytelen a pályázat

- a) a pályázati kiírásban meghatározott eredménytelenségi ok fennállta esetén, vagy
- b) ha a pályázat nyertesével vagy a sorrendben őt követő pályázók egyikével sem jön létre bérleti szerződés.”

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 10118/1/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Gaál József út 10/C. I. emelet 2.** szám alatti, 55 m² alapterületű, összkomfortos lakás megnevezésű ingatlan piaci pályázat útján kerüljön bérbeadásra.

A piaci pályázat alapján az 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 bérleti díj összege havi 366.900,- Ft (55 m² x 4.600 Ft, 20% 12 vagy annál kevesebb lakásos társasházhoz tartozó legalább 150 m²-es kert miatti és 25% övezeti elhelyezkedés miatti növelő tényező figyelembevételével). Az óvadék összege 733.800,-Ft, a különszolgáltatási díj és a közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli.

A bérleti jogviszony öt év határozott időtartamra szól.

A pályázati kiírást közzé kell tenni a Hegyvidék újságban, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat honlapján, közösségi média oldalán, valamint országos online hirdetési felületeken.

A pályázati ajánlatoknak a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán történő benyújtására a kiírástól számított legalább 30 nap áll rendelkezésre (a benyújtás határidejét a pályázati kiírás határozza meg). A kiírás időpontjának a pályázatnak a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján történő közzétételét kell tekinteni.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a pályázatok részletes, tartalmi vizsgálatára háromtagú Bíráló Bizottságot állít fel, melynek tagjai: Tiszai Árpád gazdasági vezető, dr. Vörös Álmos jegyzői referens és dr. Szécsi Ágnes, a Vagyongazdálkodási Iroda ügyintézője.

A pályázati eljárás eredményéről a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntését követő 5 napon belül elektronikus úton kapnak a pályázók tájékoztatást.

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

1. részszerempont: XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező pályázó, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő pályázó, valamint a közszolgálati jogviszonnal rendelkező pályázó. A részszeremponton belül több tényezőre is megállapítható a 15 pont.

15 pont: XII. kerületi lakó- vagy tartózkodási hely,

15 pont: XII. kerületi munkahely,

15 pont: egyéb XII. kerületi kötődés,

15 pont: közszolgálati jogviszony.

Összesen legfeljebb **30 pont**.

2. részszerempont: a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója jelenlegi lakhatási körülményei.

Összesen legfeljebb **10 pont**.

3. részszerempont: a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója jövedelmi, vagyoni viszonyai, ideértve a piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díj és a külön szolgáltatási díj megfizetésére való képességet.

0 pont: az egy főre jutó megelőző évi nettó havi jövedelem nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcszorosát,

20 pont: az egy főre jutó megelőző évi nettó havi jövedelem eléri az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcszorosát, de nem éri el a tizenkétszeresét,

30 pont: az egy főre jutó megelőző évi nettó havi jövedelem eléri vagy meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének tizenkétszeresét)

Összesen legfeljebb: **30 pont**.

4. részszerempont: a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója gyermekeinek száma, családi viszonyai, a vele együtt lakók száma.

– Együttköltözők száma:

0 pont: 1 fő együttköltöző,

10 pont: 2 vagy 3 fő együttköltöző

15 pont: 4 vagy annál több fő együttköltöző.

– A pályázó egyéb családi viszonya: **5 pont**.

Összesen legfeljebb **20 pont**.

5. részszerempont: egyéb, a pályázatban felhozott különös méltánylást érdemlő körülmények.

Összesen legfeljebb **10 pont**.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a pályázati kiírás közzétételére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. április 24.

Kovács Gergely s.k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s.k.
jegyző