|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2024. június 4 - ei rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés az önkormányzati tulajdonú bérlakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettséggel történő bérbeadás – Bérlakás Pályázat 2024. V. – pályázati kiírásának jóváhagyására |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

dr. Nagy Erika

aljegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Bizottság!**

Ezen előterjesztés keretében 2024 évben második alkalommal javaslatot teszünk 15 db önkormányzati bérlakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettséggel történő bérbeadására azzal, hogy a lakásokat a nyertes pályázónak kell felújítania. A lakások jelenlegi állapotukban nem alkalmasak azonnali beköltözésre, ezért megtörtént a lakások felmérése annak érdekében, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapothoz milyen felújítási munkálatok elvégzése szükséges, és ennek mennyi a várható költsége.

A Bérlakás Pályázat 2024. V. feltételeit a korábbi pályázatok, és azok bírálatának tapasztalatai figyelembevételével határoztuk meg. A pályázati kiírás (a továbbiakban: Kiírás) tartalmazza a részvétel feltételeit, a lakások helyszíni megtekintésének az időpontjait, a bérbeadás határidejét, formáját és annak tartalmi elemeit.

A meghirdetett lakások a korábbi pályázathoz hasonlóan 10 év határozott időre vehetők bérbe, mely időtartam alatt a pályázati Kiírásban meghatározott évre bérleti díjkedvezményben részesül a leendő bérlő, amennyiben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettségének eleget tesz, valamint a pályázati nyilatkozat és vállalása alapján kéri a bérbeszámítást. A határozott idő lejártát követően, az előbérleti jog alapján, a bérleti jogviszony további határozott időre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő megfelel a hatályos rendelkezéseknek (nem áll felmondás alatt, tartozással nem rendelkezik, a társasházi együttélési szabályokat betartja, nincs vele szemben peres eljárás folyamatban). Ezúttal két lakásra lehet pályázatot benyújtani. Amennyiben lesz olyan lakás melyre nem érkezik érvényes pályázat, a korábbi gyakorlatnak megfelelően a második helyezett részére az üresen maradó lakások felajánlhatók lesznek.

A Kiírásban meghatároztuk a kötelezően feltöltendő mellékletek körét. A Kiírás részletesen tartalmazza a bírálati szempontokat, mely alapján a Tisztelt Bizottság dönt a pályázat nyerteseiről a beadási határidő lejártát követő 60 napon belül.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2024. évi V. pályázat lakásai** | | | | | | | | | | |
| **S. sz.** | **Cím, hrsz.** | **Szoba szám** | **m2** | **Komfortfokozat (felújítás előtt)** | **Lakbér Ft/hó (bruttó)** | **10 évre (120 hó) adható díjkedvezmény várható összege (Ft)** | **Nettó felújítási költség (Ft)** | **A felújítás becsült költségének 40 % (Ft)** | **Ajánlati díj (Ft)** | **Max. költöz. létszám** |
| 1. | Akácfa u. 32. fsz. 4. 34317/0/A/9 | 1 | 27 | Félkomfortos | 27 432 | 1 645 920 | 10 890 495 | 4 356 198 | 100 000 | 2 fő |
| 2. | Alsóerdősor 20. 1/18. 33597/0/A/18 | 1,5 | 30 | Félkomfortos | 30 480 | 1 828 800 | 10 137 707 | 4 055 083 | 100 000 | 3 fő |
| 3. | Bethlen G. u. 19. 2/18. 33143/0/A/20 | 1 | 41 | Komfort nélküli | 41 656 | 2 499 360 | 10 409 502 | 4 163 801 | 100 000 | 2 fő |
| 4. | Dob u. 32. fsz. 3. 34147/0/B/5 | 1 | 28 | Komfortos | 28 448 | 1 706 880 | 10 155 870 | 4 062 348 | 100 000 | 2 fő |
| 5. | Dob u. 32. 1/9. 34147/0/B/20 | 1 | 42 | Komfortos | 42 672 | 2 560 320 | 12 504 311 | 5 001 724 | 100 000 | 2 fő |
| 6. | Dob u. 84. fsz. 2. 33926/0/A/2 | 1 | 23 | Komfortos | 23 368 | 1 402 080 | 13 692 861 | 5 477 144 | 100 000 | 2 fő |
| 7. | Hernád u. 21. 3/38. 33184/0/A/43 | 1 | 24 | Komfort nélküli | 24 384 | 1 463 040 | 8 977 055 | 3 590 822 | 100 000 | 2 fő |
| 8. | Marek J. u. 22. 1/13. 33325/0/A/13 | 2 | 57 | Komfortos | 57 912 | 3 474 720 | 17 015 334 | 6 806 134 | 100 000 | 3 fő |
| 9. | Murányi u. 44. fsz. 4. 33372/0/A/6 | 1 | 28 | Komfortos | 28 448 | 1 706 880 | 11 624 162 | 4 649 665 | 100 000 | 2 fő |
| 10. | Rákóczi u. 62. fsz. 9. 33652/0/A/10 | 1 | 30 | Komfortos | 30 480 | 1 828 800 | 12 007 624 | 4 803 050 | 100 000 | 2 fő |
| 11. | Rózsa u. 36. fsz. 3. 33959/0/A/8 | 1,5 | 32 | Komfortos | 32 512 | 1 950 720 | 15 166 390 | 6 066 556 | 100 000 | 3 fő |
| 12. | Szinva u. 2-4. fsz. 2A. 33033/2/A/28 | 1 | 46 | Komfortos | 46 736 | 2 804 160 | 13 071 306 | 5 228 522 | 100 000 | 3 fő |
| 13. | Szövetség u. 21. fsz. 11. 33617/0/A/16 | 1 | 28 | Komfort nélküli | 28 448 | 1 706 880 | 11 844 171 | 4 737 668 | 100 000 | 2 fő |
| 14. | Szövetség u. 30/b. 1/11. 33727/0/A/17 | 1 | 26 | Félkomfortos | 26 416 | 1 584 960 | 9 384 399 | 3 753 760 | 100 000 | 2 fő |
| 15. | Szövetség u. 41. fsz. 6. 33751/0/A/6 | 1 | 30 | Komfortos | 30 480 | 1 828 800 | 12 355 855 | 4 942 342 | 100 000 | 2 fő |

A Kiírás érvényességéhez szükséges, hogy a táblázatban megjelölt lakások pályázati eljárás keretében történő bérbeadásra, kijelölésre kerüljenek.

Javasoljuk, hogy a határozati javaslat mellékletét képező - *Bérlakás Pályázat 2024. V. Kiírást*- a Tisztelt Bizottság hagyja jóvá azzal, hogy azt az EVIN Nonprofit Zrt. nyilvánosan hirdesse meg és gondoskodjon az elektronikus pályázat lebonyolításáról.

A nyilvános pályázati Kiírást a pályázók az Önkormányzat – [www.erzsebetvaros.hu](http://www.erzsebetvaros.hu) - és az EVIN Nonprofit Zrt. – [www.evin.hu](http://www.evin.hu) - honlapján megtekinthetik és a szükséges nyomtatványokat letölthetik.

Az előterjesztés jogszabályi alapja Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet 3.§-a, 5.§-a, 7.§ a) pontja, 8.§-a, és a 23. § (2) bekezdés a.) pontjában foglaltak.

*„****3. §*** *(1) A bérbeadó megbízottja - évente - tájékoztatót terjeszt a Bizottság elé, melyben szerepelteti az üres lakásállomány összetételét és számát, valamint a várhatóan megüresedő lakások számát. Javaslatot tesz az üres és várhatóan megüresedő lakások hasznosításának irányelveire, a 7. § meghatározott bérbeadási jogcímek szerinti bérbeadás keretszámaira.*

*A bérbeadó megbízottja a tájékoztatóval egyidejűleg beszámol az előző időszak lakásgazdálkodásáról.*

*(2) A Bizottság a bérbeadó megbízottja (1) bekezdésben foglalt előterjesztése alapján minden évben - a költségvetésről szóló rendelet elfogadását megelőzően dönt az előző időszak lakásgazdálkodásáról szóló beszámoló elfogadásáról, valamint a tárgyévi lakáshasznosítás irányelveiről és a bérbeadások keretszámairól. A bérbeadó megbízottja javaslata alapján a Bizottság a bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokat az év során módosíthatja.”*

*„5. § (1) Lakás bérbeadása történhet rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel feltételének előírása mellett - versenyeztetési eljárás keretében - piaci alapú, egyéb jogcímek esetén a költségelvű bérleti díj ellenében, amennyiben az önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik.”*

*„****7. §*** *Önkormányzati bérlakásokat bérbe adni kizárólag az alábbi jogcímek alapján lehet:*

1. *lakások bérbeadása versenyeztetési eljárás alapján – papíralapú, vagy elektronikus (digitális) formában - a pályázati kiírásban meghatározottak szerint. …”*

***„8. §*** *(1) Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletben meghatározott döntési hatáskörök szerint a bérbeadói jogok gyakorlója a tárgyévi lakáshasznosítási irányelveket és a bérbeadási keretszámokat figyelembe véve versenyeztetés kiírását rendelheti el a ténylegesen üres lakás:*

*a) piaci bérrel, vagy*

*b) rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételével történő bérbe adásra.*

*(2) Érvényes bérbevételi ajánlatot az terjeszthet elő, aki a versenyeztetési kiírásban foglalt feltételeknek megfelel és azokat elfogadja.*

*(3) A versenyeztetési kiírásnak tartalmaznia kell:*

*a) a bérbeadás jellegét,*

*b) a részvétel feltételeit,*

*c) a lakásra vonatkozó adatokat (a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételével kiírt lakások esetében tételesen az elvégzendő munkákat, azok becsült értékét, a munkák befejezésének határidejét, a bérbeszámításra vonatkozó rendelkezésekét, a lakás egy használójára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként jutó alapterületet),*

*d) a bérleti szerződés időtartamára, lényeges tartalmára és megkötésének határidejére vonatkozó tájékoztatást,*

*e) a lakások megtekintésének időpontját, módját, lehetőségeit,*

*f) a bérbevételi ajánlat űrlapot,*

*g) az ajánlat benyújtásának helyét, határidejét, módját,*

*h) a versenyeztetés elbírálásának szempontjait,*

*i) a versenyeztetés eredményének kihirdetési időpontját és módját,*

*j) a nyertes visszalépése, vagy kiesése esetén követett eljárásra vonatkozó tájékoztatást,*

*k) lakásfenntartási képesség meghatározását.*

*(4) A versenyeztetési felhívást a feltöltés napjának megadásával legalább 15 napra a bérbeadó megbízottja és az Önkormányzat internetes honlapján közzé kell tenni. A felhívást a Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján a honlapra történő feltöltés napjával egyidejűleg ki kell függeszteni. A bérbevételi ajánlatok beadási határidejét úgy kell meghatározni, hogy azok benyújtására a versenyeztetési kiírás kifüggesztésétől számított legalább 15 nap rendelkezésre álljon.*

*(5) A beérkezett bérbevételi ajánlatok elbírálásának előkészítését a bérbeadó megbízottja, ellenőrzését a Polgármesteri Hivatal szervezeti egysége útján végzi.*

*Az ajánlatokat a bérbeadói jogok gyakorlója bírálja el a kiírásban meghatározott szempontok alapján.*

*A bérbevételi ajánlatok értékeléséről és az elért eredményről a döntést követő 8 napon belül a bérbeadó megbízottja minden ajánlattevőt személyre szólóan értesít.*

*(6) A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételével bérbe adott lakás felújítási költségeinek elszámolását a pályázati kiírás tartalmazza. A kiírásban meg kell határozni, hogy a felújítás becsült összegének mekkora mértéke, és milyen formában kerül megtérítésre. Ha a bérleti szerződés a Bérlőnek nem felróható módon, a pályázati kiírásban meghatározott költség elszámolása előtt szűnik meg, elszámolási kötelezettség keletkezik a felek között. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlő a lakást a Rendeletben meghatározottak szerint adja vissza Bérbeadó számára. Amennyiben a szerződés a Bérlőnek felróható okból szűnik meg, elszámolási igénnyel nem élhet Bérbeadó felé.”*

*„23 §*

*(2) Nem köthető bérleti szerződés azzal a személlyel, aki:*

1. *az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan – után bérleti vagy használati díjjal, külön szolgáltatási díjjal tartozik, illetve akinek bármely jogcímen helyi adó tartozása van, kivéve, ha a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését vagy a teljesítés (át)ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja, „*

Kérem a Tisztelt Bizottságot, az előterjesztés megtárgyalására, valamint a határozati javaslatok elfogadására.

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának …/2024. (VI.04.) határozata önkormányzati tulajdonú bérlakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettséggel történő bérbeadása tárgyában a lakások kijelöléséről**

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a táblázatban megjelölt tartalommal, a 15 db önkormányzati bérlakást elektronikus pályázati eljárás keretében történő bérbeadásra kijelöli.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2024. évi V. pályázat lakásai** | | | | | | | | | | |
| **S. sz.** | **Utca, hrsz.** | **Szoba szám** | **m2** | **Komfortfokozat (felújítás előtt)** | **Lakbér Ft/hó (bruttó)** | **10 évre (120 hó) adható díjkedvezmény várható összege (Ft)** | **Nettó felújítási költség (Ft)** | **A felújítás becsült költségének 40 % (Ft)** | **Ajánlati díj (Ft)** | **Max. költöz. létszám** |
| 1. | Akácfa u. 32. fsz. 4. 34317/0/A/9 | 1 | 27 | Félkomfortos | 27 432 | 1 645 920 | 10 890 495 | 4 356 198 | 100 000 | 2 fő |
| 2. | Alsóerdősor 20. 1/18. 33597/0/A/18 | 1,5 | 30 | Félkomfortos | 30 480 | 1 828 800 | 10 137 707 | 4 055 083 | 100 000 | 3 fő |
| 3. | Bethlen G. u. 19. 2/18. 33143/0/A/20 | 1 | 41 | Komfort nélküli | 41 656 | 2 499 360 | 10 409 502 | 4 163 801 | 100 000 | 2 fő |
| 4. | Dob u. 32. fsz. 3. 34147/0/B/5 | 1 | 28 | Komfortos | 28 448 | 1 706 880 | 10 155 870 | 4 062 348 | 100 000 | 2 fő |
| 5. | Dob u. 32. 1/9. 34147/0/B/20 | 1 | 42 | Komfortos | 42 672 | 2 560 320 | 12 504 311 | 5 001 724 | 100 000 | 2 fő |
| 6. | Dob u. 84. fsz. 2. 33926/0/A/2 | 1 | 23 | Komfortos | 23 368 | 1 402 080 | 13 692 861 | 5 477 144 | 100 000 | 2 fő |
| 7. | Hernád u. 21. 3/38. 33184/0/A/43 | 1 | 24 | Komfort nélküli | 24 384 | 1 463 040 | 8 977 055 | 3 590 822 | 100 000 | 2 fő |
| 8. | Marek J. u. 22. 1/13. 33325/0/A/13 | 2 | 57 | Komfortos | 57 912 | 3 474 720 | 17 015 334 | 6 806 134 | 100 000 | 3 fő |
| 9. | Murányi u. 44. fsz. 4. 33372/0/A/6 | 1 | 28 | Komfortos | 28 448 | 1 706 880 | 11 624 162 | 4 649 665 | 100 000 | 2 fő |
| 10. | Rákóczi u. 62. fsz. 9. 33652/0/A/10 | 1 | 30 | Komfortos | 30 480 | 1 828 800 | 12 007 624 | 4 803 050 | 100 000 | 2 fő |
| 11. | Rózsa u. 36. fsz. 3. 33959/0/A/8 | 1,5 | 32 | Komfortos | 32 512 | 1 950 720 | 15 166 390 | 6 066 556 | 100 000 | 3 fő |
| 12. | Szinva u. 2-4. fsz. 2A. 33033/2/A/28 | 1 | 46 | Komfortos | 46 736 | 2 804 160 | 13 071 306 | 5 228 522 | 100 000 | 3 fő |
| 13. | Szövetség u. 21. fsz. 11. 33617/0/A/16 | 1 | 28 | Komfort nélküli | 28 448 | 1 706 880 | 11 844 171 | 4 737 668 | 100 000 | 2 fő |
| 14. | Szövetség u. 30/b. 1/11. 33727/0/A/17 | 1 | 26 | Félkomfortos | 26 416 | 1 584 960 | 9 384 399 | 3 753 760 | 100 000 | 2 fő |
| 15. | Szövetség u. 41. fsz. 6. 33751/0/A/6 | 1 | 30 | Komfortos | 30 480 | 1 828 800 | 12 355 855 | 4 942 342 | 100 000 | 2 fő |

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 2024. június 04.

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának …/2024. (VI.04.) határozata önkormányzati tulajdonú bérlakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettséggel történő bérbeadása - Bérlakás pályázat 2024. V. - tárgyában**

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

1. jóváhagyja a jelen határozat mellékletét képező „**Bérlakás pályázat 2024. V.” az Önkormányzati tulajdonú bérlakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettséggel történő bérbeadására** vonatkozó pályázati kiírást az abban foglalt feltételekkel és tartalommal.
2. felkéri az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-t a pályázati eljárás lebonyolítására azzal, hogy a bírálati anyagot a pályázati határidő lejártát követő 60 napon belül döntés céljára terjessze a tulajdonosi jogok gyakorlója elé.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1. pont tekintetében 2024. június 04.,

2. pont tekintetében az ajánlattételi határidő lejártát követő 60 napon belül

Budapest, 2024. május 23.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Az előterjesztés mellékletei:

* Bérlakás Pályázat 2024. V. - Tulajdoni lapok
* Bérlakás Pályázat 2024. V. - Felújítási költségvetések (főösszesítő)
* Bérlakás Pályázat 2024. V. - Munkáltatói igazolás nyomtatvány

A határozati javaslat melléklete:

* Bérlakás Pályázat 2024. V. - Kiírás