

## K I V O N A T

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. február 14-én  
12 órakor megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Az ülés helye:** Budapest VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal  
Budapest VII. kerület Erzsébet krt. 6. I. emelet Ülésterem

**50/2018. (II.14.) számú Képviselő-testületi határozat:**

**- 2017. évi lakásgazdálkodási beszámoló és a 2018. évre keretszámok meghatározása –  
2018. évi lakás és helyiséggazdálkodási irányelvek –  
(9 igen, 7 nem, 0 tartózkodás)**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata  
2018. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelvek**

**A.) Az Önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány növelése**

Az önkormányzati lakás állomány növelése érdekében ebben az évben ki kell dolgozni egy lakásalap létrehozására vonatkozó szakmai javaslatot, amely a kerületünkben egyedül élők részére ajánlja a biztos önkormányzati háttérű életjáradéki és/vagy öröklési szerződés lehetőségét, aminek folyamánként a lakások a Ptk. szabályai szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülnek.

**B.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakások hasznosítása**

1.) Azon lakáscélú hasznosításra alkalmatlan szükséglakásokat, amelyek üresek elsősorban a szomszéd lakáshoz, illetve helyiséghez történő csatolással kerüljenek értékesítésre. Amennyiben csatolással nem lehetett értékesíteni úgy az adott társasházi tulajdonosi közösség számára kiírt pályázat útján lehet értékesíteni, illetve ha a társasházi tulajdonosi közösség számára kiírt pályázat sem vezetett eredményre úgy nyílt pályázat útján lehet értékesíteni.

2.) A méret szempontjából megfelelő, de műszakilag romosnak tekinthető lakásokat, melyek felújítása az Önkormányzat számára nem rentábilis, illetve az adott társasházban az önkormányzat tulajdonában már csak egy-két lakás van és a tulajdoni hányad 20% alatti úgy azok pályázati úton kerüljenek értékesítésre.

3.) Egyéb kötelezettségek alapján funkcióváltásra ítélt lakások, hosszú távon más célra hasznosíthatóak (pl.: szabályozási terv).

4.) A jogi kötelezettséggel vagy kötelemmel terhelt lakások hasznosítása csak az adott korlátok között történhet.

5.) Kiemelten szükséges kezelni a felújítási kötelezettségekkel terhelt műemléki ingatlanok kiürítését az üres lakások felhasználásánál.

### **C.) Lakások elidegenítése bérlők részére**

- 1.) A 2018. évben nem kívánjuk az önkormányzati lakást elidegeníteni sem pályázaton, sem pedig a benne a lakó bérlő részére azon 100 %-os épületek vonatkozásában, amelyek kiürítés alatt álló, vagy kiürítendő épületekben vannak.
- 2.) Az Önkormányzat nem kívánja értékesíteni azokat a lakásokat, amelyek jogvitások, illetve jogvitás állapotban találhatók.
- 3.) Az Önkormányzat nem kívánja elidegeníteni a bérlet jogcímén hasznosított azon lakást a felújítási munka befejezését követő 3 évig (36 hónapig), amelyen legalább mindösszesen bruttó 400.000.-Ft összegben végzett építési-beruházási tevékenységet, azzal, hogy amennyiben több alkalommal, vagy mindhárom naptári évben végzett építési-beruházási tevékenységet az adott lakást illetően, úgy az építési munkálatok értékét össze kell számítani. A lakást a fentiekben megfogalmazottaktól eltérően az alábbi feltételekkel lehet a bérlő részére elidegeníteni: i) a lakást megvételét a bérlő kezdeményezi (bérlő kérelmére), ii) a felújítás befejezését követő, vagy amennyiben a bérleti jogviszony a felújítást befejezését követően létesült, úgy a bérleti jogviszony kezdetétől számított 36. hónapig a lakás a forgalmi érték 80 %-ának megfelelő vételár ellenében, és iii) a felújítás befejezését követő, vagy amennyiben a bérleti jogviszony a felújítás befejezését követően létesült, úgy a bérleti jogviszony kezdetétől számított 37. hónaptól pedig az elidegenítési rendeletben meghatározott forgalmi értéken.
- 4.) Amennyiben a bérlő kihelyezését az Önkormányzat kezdeményezi (épület kiürítés végrehajtása miatt) és a cserelakás felújított, úgy a bérlő által kezdeményezve (bérlő kérelmére) az elidegenítési rendeletben meghatározottak szerint lehet a cserelakást elidegeníteni.
- 5.) Az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő, de társasházzá be nem alapított épületek társasház alapítását kiemelten kell kezelni, tekintettel arra, ahol a bérlők már évek óta nagy arányban jelzik vételi szándékukat.

### **D.) Nem lakáscélú helyiségek elidegenítése és hasznosítása**

- 1.) A nem lakáscélú helyiségeknél minden esetben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság, ill. a Képviselő-testület egyedi döntése szükséges az elidegenítéshez. Belső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Károly krt., Rákóczi út által határolt terület) nem lakáscélú helyiség elidegenítésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben helyiség forgalmi értéke meghaladja a bérlője által jelenleg fizetett **nettó** bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120 szorosát, tehát 10 éven belül nem térülne meg, vagy a bérlő olyan forgalmi érték elfogadására tesz ajánlatot, amely forgalmi érték meghaladja a jelenleg fizetett **nettó** bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120 szorosát. Az elidegenítésről való döntéshozatalnál figyelemmel kell lenni a bérlő esetleges felújítási szándékára, illetve a vállalt felújítás költségvonzatára, vagy műszaki tartalmára.
- 2.) Kiesett bérleti díjak pótlása érdekében szükséges a bérbeadások intenzitásának növelése, illetve a többszöri eredménytelen pályázatot követően a bérbeadás útján hasznosíthatatlannak minősülő helyiségek pályázati úton történő elidegenítése, illetve a bérlők részére történő elidegenítés volumenének növelése.
- 3.) A nem lakáscélú helyiségek költségeinek csökkentése miatt, a használaton kívüli helyiségekbe vizórát kívánunk felszerelni, illetve a használaton kívüli nem lakáscélú

helyiségeket – ideértve különösen a külön albetétben lévő pincéket - elsősorban az adott Társasházban lakó tulajdonosok részére zártkörű pályázat útján kívánjuk értékesíteni, amennyiben a Társasház egyik tulajdonosa sem kívánja megvásárolni, abban az esetben nyílt pályázaton fogjuk az önkormányzati tulajdonban lévő pincét eladni.

4.)A jelen irányelvek mellékletét képező övezeti térkép szerinti kiemelt övezetben Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete nem járul hozzá, hogy az **üres** helyiségek élelmiszer, kiskereskedelmi és vendéglátóipari tevékenység céljából kerüljenek **funkcióváltással** bérbeadásra, illetve a már meglévő bérlemények ilyen irányú funkcióváltását sem támogatja.

5.) Az utcafronti nem lakáscélú helyiségeknél történő értékesítést megelőzően vizsgálni szükséges, hogy az adott társasházban önkormányzati tulajdonban van-e hasznosításon kívüli pincehelyiség, amennyiben igen, úgy az üzlethelyiség értékesítésére a pincehelyiséggel együttesen kerülhet sor.

#### **E.) Az Önkormányzati tulajdonban lévő tetőterek és pincék**

1.)A külön albetétbe alapított és önkormányzati tulajdonban maradt tetőterek beépítése, vagy eladása azoknál az épületeknél, ahol az épület többsége privatizálásra került. Ezeknek a tetőtereknek a vizsgálata és hasznosítási döntése a legsürgősebb, tekintve, hogy ezeknél az Önkormányzatnak évek óta közös költségfizetési kötelezettsége van, viszont tulajdoni illetékességből nem származik bevétele.

2.)A huszonötmillió forint értéket meg nem haladó önkormányzati tulajdonú tetőterek elidegenítését kezdeményezni kell elsősorban az adott társasházi tulajdonosi közösség számára ajánlva, amit az adott társasházi tulajdonosi közösség számára kiírt pályázat előkészítésével terjesszen az EVIN Zrt. a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság elé.

A huszonötmillió forint értéket meghaladó önkormányzati tulajdonú tetőterek hasznosítására vonatkozó koncepciót 2018. első félévében elő kell készítenie az EVIN Zrt-nek.

3.)Azokat az üres utcafronti, vagy udvari nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, ahol a társasházban az önkormányzatnak hasznosításon kívüli pincehelyisége is van együttesen pályázat útján kell értékesíteni.

4.) A hasznosításon kívüli önkormányzati tulajdonú pincék elidegenítését kezdeményezni kell elsősorban az adott társasházi tulajdonosi közösség számára ajánlva, amit az adott társasházi tulajdonosi közösség számára kiírt pályázat előkészítésével, illetve amennyiben az nem vezet eredményre, úgy nyílt licit útján történő értékesítést kell előkészítenie az EVIN ZRT-nek a döntéshozó számára.

#### **E.) Rezsicsökkentés az önkormányzati lakások bérlői részére**

1.) Amennyiben az önkormányzati lakás bérlője aktívkorúak ellátása keretében rendszeres szociális segélyben, öregségi nyugdíjban, időskorúak járadékában, hozzátartozói nyugellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rokkantsági járadékban vagy rokkantsági ellátásban részesül, és a lakásban egyedül lakik, és az általa bérelt lakás alapterülete meghaladja az 50 m<sup>2</sup>-t, abban az esetben a bérlőnek lakásbérleti díjfizetési kötelezettsége kizárólag 50 m<sup>2</sup>-

re vonatozik. Ilyen esetekben a bérleti szerződés folytatása érdekében kötött tartási szerződéshez nem járul hozzá az Önkormányzat. A lakásba történő családtag bejelentkezésénél jelen kedvezmény megszűnik.

2.) A 2015. évben az Önkormányzat a tulajdonát képező azon lakásokba, ahol a 2006. év előtt jött létre lakásbérleti szerződés, az önkormányzati lakások bérlőinek kérelmére az általuk bérelt lakásba az Önkormányzat a saját költségén vízórát szereltet fel vagy pedig gondoskodik azok hitelesítéséről.

3.) Azon bérlők esetében, akiknek a bérleti jogviszonya a 2006. év után jött létre, és a lakásba nem szereltettek vízórát vagy a meglévő vízóra nem hiteles, azon bérlők esetében az Önkormányzat a saját költségén kérelem nélkül intézkedik a lakásba történő vízóra felszerelésről/hitelesítéséről.

#### **F.) Lakhatást elősegítő további intézkedések:**

1.) Az Önkormányzat pályázat útján kívánja elősegíteni fiatal családok első lakástulajdonhoz való jutását azzal, hogy a vételár megfizetésére legfeljebb 60 havi részletfizetési lehetőséget biztosít.

Tervezetten a pályáztatásra kerülő - felújításra szoruló - lakás ára fix összegben kerül meghatározásra, így tehát a pályázat eredménye nem a pályázók által ajánlott vételár függvénye, hanem a családok életkörülményeinek összehasonlításával dönt a hatáskörrel bíró bizottság.

Az e pontban meghatározott cél érdekében azokat a lakásokat kívánja az Önkormányzat felhasználni, amelyeket a korábbi évek során eredménytelenül kísérelt meg értékesíteni.

2.) Az Önkormányzat egy saját fenntartású „Családok Átmeneti Otthona” létrehozására törekszik.

3.) Az Önkormányzat egy saját fenntartású „Szobabérlők Apartmanháza” funkciójú épületet kíván megvalósítani a kerület legrászorultabb családjai számára átmeneti jelleggel, akiknek az önálló lakás biztosítása és fenntartása is súlyos problémát jelent.

3.)

3.1. Az Önkormányzat kiemelten kívánja kezelni a kerületben élő, kis alapterületű lakásban együttlakó több generáció fiatal tagjainak lakhatásának megoldását. Erre figyelemmel a lakáspályázatok kiírásánál és elbírálásánál előnyben kell részesíteni a kerületben felnövő fiatalokat, különös tekintettel azokra, akik már családot is alapítottak.

3.2. A szükséglakásokban illetve az egészségtelen (vizes, dohos, salétromos, szuterén, üzletlakások) lakásokban lakó bérlőket indokolt esetben (amennyiben az adott lakás rendeltetésszerű használata nem biztosítható) az Önkormányzat lehetőségei szerint és a bérlő kérelmére, rendeltetésszerű használatra alkalmas lakásba kívánja elhelyezni.

3.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy kidolgozza egy olyan közfoglalkoztatási mintaprojekt alapjait, feltételrendszerét, amely a legrászorultabb önkormányzati lakásbérlők lakásainak kifestésére és az apróbb javítási munkák elvégzésére irányul. A mintaprojekt célzott kedvezményezettjei azon lakásbérlők, akik az őket terhelő, felújítási és karbantartási kötelezettségeiket önhibájukon kívül nem tudják teljesíteni. A mintaprojekt része lenne továbbá azon pályázati eljárási rend kialakítása is, amelynek lényege abban állna, hogy a szociálisan rászorult bérlők helyett az Önkormányzat átvállalja a bérlemény egyes gépészeti berendezéseinek felújítását, nyílászárók felújítását, szigetelését esetleg cseréjét vagy a bérlemény komfortosítását.

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester  
**Határidő:** azonnal

A kivonat hitelül:  
Budapest, 2018. február 15.



Bodzsár Tímea  
jegyzőkönyvvezető



**dr. Mészáros Zoltán**  
irodavezető

