

Iktatószám: KI/20713-49/2015/XV.

## K I V O N A T

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
2015. március 25-én  
14 órakor megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

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

**150/2015. (III.25.) számú Képviselő-testületi határozat:**

**- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2015. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelveinek elfogadása -**  
(15 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2015. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelveit az alábbiak szerint fogadja el:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2015. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelvek**

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

1.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakás állomány növelése egyrészt a korábban indokolatlanul bontásra ítélt épületek felújításával és rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével lehetséges. A 2013. évben már felújításra került a Murányi u. 5. sz. alatti épület, amivel 11 lakással növekedett a lakásállomány. A Verseny u. 26. sz. alatti épület kiürítése és a felújítása is megtörtént. Az épületben 20 db komfortos lakás került kialakításra.

2.) 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. Az ERVA NZrt. megvizsgálja a tetőtereket és a Képviselő-testület illetve a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság elé terjeszti ezeknek a hasznosítási koncepcióját.

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

1.) Az olyan - különösen méret szempontjából - lakáscélú hasznosításra alkalmatlan szükséglakásokat a szomszéd lakáshoz illetve helyiséghez történő csatolással, vagy pályázati úton történő értékesítéssel, vagy az érintett társasház közgyűlésének határozatával kijelölt vevő javára, felújítási kötelezettség vállalásával, bérbeadás vagy értékesítés útján tervezzük hasznosítani.

2.) A méret szempontjából megfelelő, de műszakilag romosnak tekinthető lakásokat, melyek felújítása az Önkormányzat számára nem rentábilis, pályázati úton tervezzük értékesíteni.

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.

6.) A Képviselő-testület 165/2013. (IV.29.) számú és 233/2013.(V.30.). számú határozatainak végrehajtása céljából a Budapest VII. ker. Király u. 11. szám alatti és Budapest, VII. ker. Király u. 25. szám alatti lakóépületek kiürítése során az üres lakások cserelakásként felajánlhatók, és hasznosíthatók.

7.) A Képviselő-testületnek 2015. év során szükséges döntést hoznia a Budapest VII. kerület Dob u. 14., Budapest VII. kerület Király u. 27., Budapest VII. kerület Király u. 29. és Budapest VII. kerület Kisdiófa u. 14. szám alatti épületek hasznosításáról.

8.) Az Önkormányzat a Budapest VII. kerület Verseny u. 20., Budapest VII. kerület Verseny u. 22-24. szám alatti üres ingatlanok hasznosítását pályázati támogatás igénybevételevel kívánja végrehajtani.

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

1.) A 2015. évben az alábbi esetekben nem kívánjuk az önkormányzati lakást elidegeníteni sem pályázaton, sem pedig a benne a lakó bérlő részére:

1.1. Azon 100 %-os épületek vonatkozásában, amelyek

- a jelen Irányelv B/6. pontjában meghatározottak szerint kiürítendő épületek, vagy
- a Budapest VII. kerület Király utca - Kazinczy utca - Dob utca - Kisdiófa utca által határolt területen található.

1.2. Az Önkormányzat beruházásában 1990. év után épített lakóépületben lévő lakásokat.

2.) Az Önkormányzat nem kívánja értékesíteni azokat a lakásokat, amelyek jogvitások, illetve jogvitás épületben találhatóak.

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 2013., 2014. illetve 2015. évben, 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.

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

1.) A nem lakáscélú helyiségeknél minden esetben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság ill. a Képviselő-testület egyedi döntés 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 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 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.

Külső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Lövölde tér, Városligeti fasor, Dózsa Gy. út, Thököly út, Verseny u., Rákóczi út által határolt terület) irányadók a Belső Erzsébetvárosra vonatkozó elidegenítési szabályok, de attól egyéb lényeges szempontok okán, indokolt esetben el lehet térni (mint pl.: az épületben található csekély mértékű önkormányzati tulajdoni hányad, a helyiség leromlott műszaki állapota, a leromlott állapotú helyiség relatíve magas felújítási költsége, a bérlő által helyiségben elvégzett felújítási munkálatok, különös tekintettel a bérbeadót terhelő munkákra).

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 vízórát 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 a helyiségek élelmiszer, kiskereskedelmi és vendéglátóipari tevékenység céljából kerüljenek bérbeadásra illetve a már meglévő bérlemények ilyen irányú funkcióváltását sem támogatja.

#### **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.

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.

3.) Az Önkormányzat azon 100%-os lakóépületekben, amelyekben saját költségén a központi fűtés kialakításáról intézkedett vagy intézkedik, az épületet társasházzá kívánja alakítani, ezzel is hozzájárulva ahhoz, hogy a fűtési költségek csökkenjenek, tekintettel arra, hogy a társasházak esetén lehetőség van arra, hogy üzleti gázár-díjszabás helyett lakossági gázdíj alapulvételével kerüljön megállapításra a gázdíj.”

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

1.) Az Önkormányzat 2015. évben kétszintű (I-II.) felújítási programot dolgoz ki a 100%-osan önkormányzati tulajdonú épületekre oly módon, hogy annak tervezett I. szintjét akkor hajtja végre, amennyiben a célzott felújítás kizárólag önkormányzati forrásból történik, míg a II. szintjét megfelelő pályázati támogatási intenzitás biztosítása esetén valósítja meg.

2.)

2.1. Az Önkormányzat tervezetten 2015. évtől kezdve évente (átlagosan) 20 db – lehetőség szerint felújított - önkormányzati lakást szociális pályázat útján kíván bérbeadni, ezzel is elősegítve cca. 100 család életkörülményeinek javítását.

2.2. Az Önkormányzat 2015. évtől 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.

2.3. Az Önkormányzat egy önálló épület felújításával saját fenntartású „Családok Átmeneti Otthona” fenntartását célozza meg, és az ehhez szükséges döntés meghozatalának előkészítését 2015. évben megteszi.

2.4. Az Önkormányzat egy önálló épület felújításával 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. Az ehhez szükséges döntés meghozatalának előkészítését az önkormányzat 2015. évben megteszi.

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, tűzletlakások) 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 2015. év során 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.

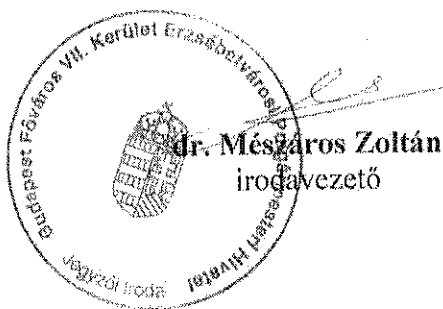
**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

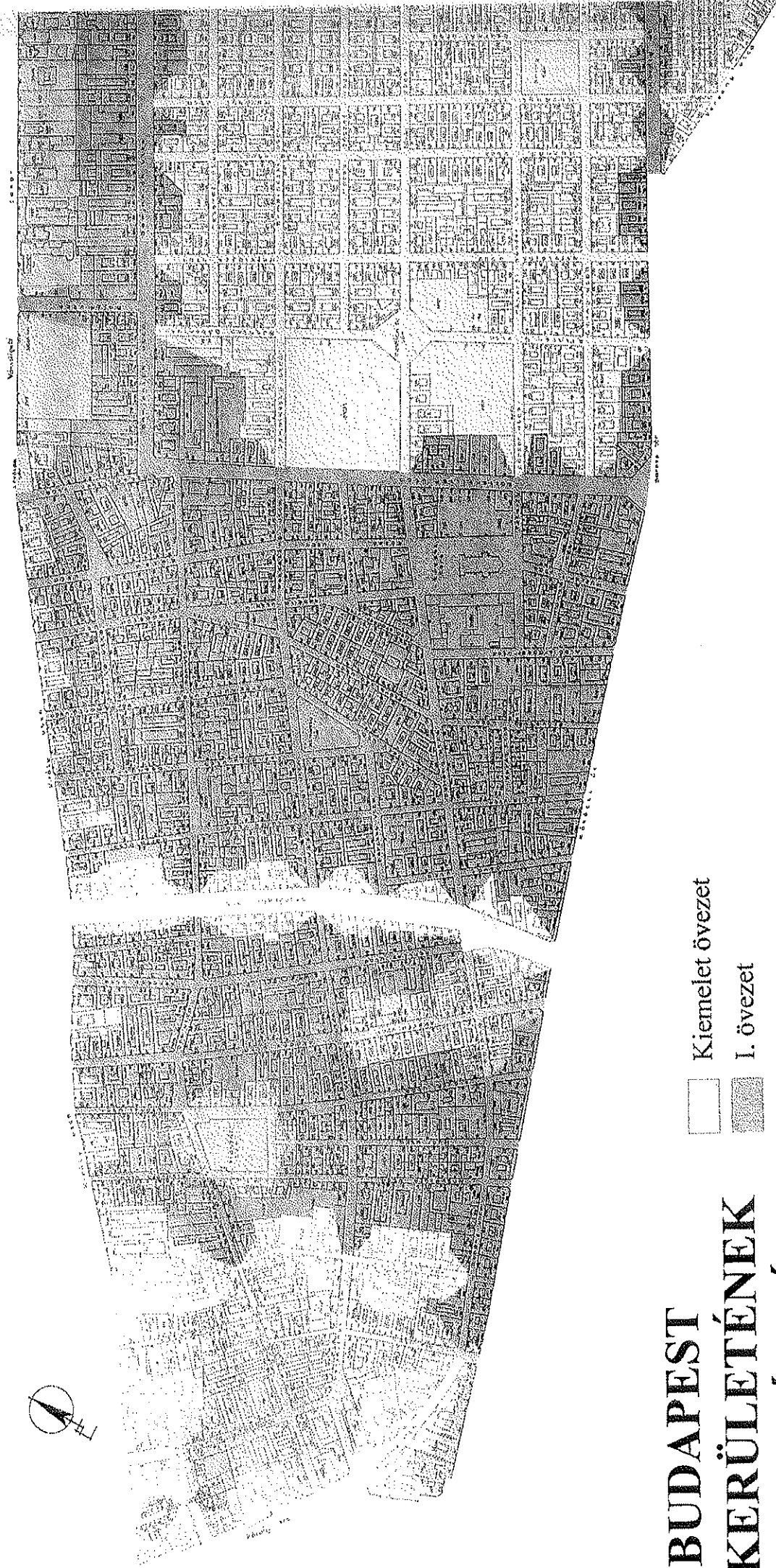
A kivonat hitelül:

Budapest, 2015. március 26.

  
Mayer Szilvia  
jegyzőkönyvvezető



# BUDAPEST



## BUDAPEST KERÜLETÉNEK ZETI TÉRKÉPE (helyrajzi számokkal)

- Kiemelt övezet
- I. övezet
- II. övezet
- III. övezet