



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök

**Tárgy:** Javaslat az „MCS/2020.” típusú bérlakás pályázat eredményének megállapítására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: FERENC ERIKA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

**A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:**

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

**Az SZMSZ szerint véleményezi:**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## **I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága (Továbbiakban: Bizottság) 66/2020. (VII.14.) számú határozatával, az alábbiak szerint döntött:

*2020. július 27. és 2020. augusztus 28. napja között pályázatot ír ki, a pályázat benyújtásakor legalább 2 éve józsefvárosi tulajdonú önkormányzati lakást bérlők részére az előterjesztés 1. és 2. számú mellékletét képező Pályázati Felhívásban és a Pályázati jelentkezési lapban meghatározott tartalommal.*

*A pályázatra kiírt lakásokra a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, a beruházási ráfordítások egy részének bérbeszámításával, költségelvű bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, határozatlan időre szóló bérleti szerződést köt a nyertes pályázókkal, az alábbiakban felsorolt szobaszámú, alapterületű és komfortfokozatú, összesen 8 darab bérlakásra:*

<i>hrsz.</i>	<i>cím</i>	<i>szobaszám</i>	<i>alapterület</i>	<i>komfort fokozat</i>
1) 35918/A/24. hrsz.	Baross u. 125. 2. emelet 2.	2 szobás	64,65 m <sup>2</sup>	komfortos
2) 35485/A/4. hrsz.	Dankó u. 33. 1. emelet 5.	2,5 szobás	107 m <sup>2</sup>	komfortos
3) 35474. hrsz.	Dankó u. 34. földszint 8.	2,5 szobás	58,10 m <sup>2</sup>	összkomfortos
4) 35417/A/33. hrsz.	Dobozi u. 25. 2. emelet 28.	2 szobás	77 m <sup>2</sup>	komfortos
5) 35148/A/30. hrsz.	Mátyás tér 14. 2. emelet 10.	1,5 szobás	45 m <sup>2</sup>	komfortos
6) 34786/A/6. hrsz.	Népszínház u. 25. földszint 2.	2 szobás	78,91 m <sup>2</sup>	komfortos
7) 36107. hrsz.	Tömő u. 60. 1. emelet 19.	1,5 szobás	40,60 m <sup>2</sup>	komfortos
8) 36338. hrsz.	Üllői út 58. 1. emelet 14.	2 szobás	57,30 m <sup>2</sup>	komfortos

A Bizottság fenti határozata szerinti „MCS/2020.” típusú pályázatra 54 pályázó nyújtotta be pályázatát, és – tekintettel az egy pályázó által legfeljebb összesen három lakás bérbérvételére benyújtható ajánlatra – mindösszesen 111 db pályázati ajánlat érkezett.

A határidőben benyújtott pályázatok közül, de még a pályázati anyagok felbontása előtt 1 fő pályázó a pályázatát, 2020. augusztus 5. napján kelt jegyzőkönyvben foglaltak alapján visszavonta, így a pályázatok bontásakor az összes darabszámban már nem szerepel.

Az előzetes ellenőrzést követően 44 pályázónak – a hiányosan benyújtott pályázati ajánlat miatt – hiánypótlási felhívás került kibocsátásra (*hiányosságok: nyilatkozatok hiányos kitöltése, illetve aláírása*), amelyeket a pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján 2020. szeptember 14. és 2020. szeptember 16. napja között a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján vehettek át (1. hiánypótlás).

Az igazolások csatolására vonatkozó hiánypótlásra 2020. szeptember 23. és 2020. október 2. napja között volt lehetőség a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján, amelyet a pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján teljesíthettek (2. hiánypótlás).

A hiánypótlást követően a pályázatokat – *a jóváhagyott értékelési szempontok alapján* – a Lakásgazdálkodási Iroda munkatársai feldolgozták (1. számú melléklet), és értékelték.

A feldolgozás alapján az 54 pályázótól beérkezett, összesen 111 db pályázati ajánlatból, 89 db pályázati ajánlat nem felelt meg a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek.

A Bizottság fenti számú határozatával jóváhagyott pályázati felhívásban az eredményhirdetés határideje 2020. október 29. napjáig került megjelölésre. Ezzel összefüggésben tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Pályázati felhívásban foglalt felhatalmazás alapján, az „MCS/2020.” lakáspályázat esetében az elbírálási határidő 30 nappal meghosszabbításra került. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról – a pályázat kiírásával azonos módon – hirdetmény útján kaptak tájékoztatást a pályázók.

Az „MCS/2020.” típusú bérlakás pályázatban meghirdetett mind a 8 db lakásra érkezett pályázati ajánlat, azonban két lakás esetében a feldolgozás eredményeként, a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. 2. em. 10. szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 60. 1. em. 19. szám alatti lakásokra nem volt érvényes pályázati ajánlat.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármester Urat, hogy az „MCS/2020.” típusú pályázatnál a feldolgozást követően a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 33. 1. em. 5. szám alatti lakás tekintetében az első helyezett, a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. 1. em. 14. szám alatti lakás tekintetében a második helyezett, megállapítása nyilvános, közjegyző jelenlétében – 2020. november 12. napján 11.00 órai kezdettel – megtartott sorsoláson került sor.

A sorsolás alapján a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti lakás I. helyezettei  
 ..... A Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti lakás  
 tekintetében a sorsolása alapján a II. helyezett pályázók ↓

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a megtartott sorsolás lezárása után az egyik pályázó hozzátartozójának észrevétele alapján a Sorsolási Bizottság az iratok ismételt áttekintése után megállapította, hogy adminisztrációs hiba folytán a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakásnál az első helyezett kisorsolására nem lett volna szükség, ugyanis a pontazonosság miatt a két első helyre sorolt pályázó közül nem a Budapest VIII. kerület, számú lakásra, hanem a Budapest VIII. kerület, I számú lakásra adta be pályázatát, amely pályázat esetében pontazonosság nem állt fent, így ott sorsolást sem kellett tartani.

Az előzőekben rögzített és feltárt elírásra tekintettel a sorsolási bizottság azt is megállapította, hogy mivel a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakásra vonatkozóan is adott be pályázatot, és itt – a fentiek okán, a pályázó által megjelölt sorrendiség figyelembevételével – második helyezett lett, így ezen ingatlan tekintetében nem a második, hanem a harmadik helyre kellett volna sorsolást tartani, ugyanazon pályázók között. Tekintettel azonban arra, hogy ugyanazon személyek között, és azonos feltételekkel történt volna a sorsolás, így az ott megtartott sorsolás a pályázat harmadik helyezettjei között is elfogadható, amelyről a Bonyolító hitmenyint adott ki, amiben tájékoztatta a pályázókat a sorsolás eredményéről.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakásra vonatkozóan volt érvényes pályázati ajánlat, de végül egyetlen helyezett sem lett, mivel erre a lakásra pályázók közül, mindegyik pályázó az általa előrébb rangsorolt lakásnál első helyezett lett (2. számú melléklet).

Fentiekre tekintettel összeállításra került a pályázat első 5 (ahol van első 5) helyezettjeire vonatkozó javaslat. Felkérjük a Tisztelt Polgármester Urat a 2020. július 27. és 2020. augusztus 28. napja között meghirdetett „MCS/2020.” típusú bérlakás pályázat eredményének megállapítására.

## **II. A betérjesztés indoka**

A tulajdonosi döntés alapján a beérkezett pályázatokat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. értékelte, a pályázat eredményének megállapítására a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja, a pályázat eredményének megállapítása a pályázati úton meghirdetett lakások bérbeadása érdekében.

A Bonyolító a pályázat eredményét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és az Önkormányzat internetes honlapján köteles legalább 10 munkanapra kifüggeszteni.

A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet igényel, tekintettel a bérlő általi felújítási költségek bérbeszámítás útján, beruházási megállapodás keretében történő jóváírására.

Az Önkormányzat a lakásokban elvégzendő munkákra kötött beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkák elfogadott költségvetés szerinti értékének 50 %-a erejéig bérbeszámítás útján – kizárólag a bérlői díjba – legfeljebb 9 év alatt számolja be.

A bérbeszámítás az elfogadott költségbecslés alapján, havonta a bérlői díj maximum 70 %-ának erejéig terjedhet oly módon, hogy a számlával igazolt költségek 100 %-a (nettó összeg + ÁFA, illetve alanyi mentes számla esetében a nettó összeg), míg a saját teljesítésben elvégzett, azaz a számlával nem igazolt költségek (nettó összeg) maximum 75 %-a kerülhet jóváírásra.

A nyolc lakás tekintetében a bérlők által elvégzett felújítási munkák költségének 50%-a, legfeljebb 22.480.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 28.549.600,- Ft lehet, amely havonta beszámítható – kizárólag – a bérlő által fizetendő bérlői díjba, annak 70%-os mértékéig. Bérlő a lakbérhez kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat köteles havonta a bérbeadó által kibocsátott számla alapján megfizetni.

A lakásban elvégzett felújítási munkálatok bérbeszámításának a pénzügyi fedezete a 2020. évi költségvetésben, a 11602 lakóház működtetési kiadások címen, lakások bérbeszámítása előirányzat terhére biztosított.

#### IV. Jogsabályi környezet

A beérkezett pályázatok értékelése a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága 66/2020. (VII.14.) számú határozatával jóváhagyott pályázati felhívásban meghatározott feltételek figyelembevételével történt.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Lakásrendelet) 2. §. (2) bekezdésében foglaltak alapján:

*„Ha a rendelet külön nem rendelkezik, akkor a döntési hatáskör gyakorlására a szociális hatáskört gyakorló bizottság jogosult”*

A Lakásrendelet 4. §. (4) bekezdésében foglaltak szerint:

*„(1) A bérlő személyének kiválasztása és a lakás bérbeadásáról való döntés – a rendeletben meghatározott eseteket kivéve – pályázati eljárásban történik.*

*(2) A pályázat kiírásáról, a pályázat egyedi feltételeinek és érvénytelenségi okainak meghatározásáról a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönt.*

*(3) Pályázat csak üres lakás bérbeadására, vagy akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.*

*(4) A pályázati eljárás lebonyolításának feltételeit a mindenkori versenyeztetési szabályokról szóló képviselő-testületi határozat szabályozza.”*

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (02.21.) számú határozatával elfogadott, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) 49. pontja alapján, a pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított 60 napon belül jogosult és köteles dönteni figyelemmel a pályázati felhívásban és a részletes tájékoztatóban közöltekre, valamint a Szabályzatra és egyéb jogszabályok rendelkezéseire.

*A Szabályzat 50. pontja alapján, az ajánlatok közül az összességében legjobb feltételeket kínáló, megalapozott ajánlat mellett kell dönteni. A döntésben meg kell jelölni a nyertes ajánlattevőn kívül azokat az ajánlattevőket is, akikkel a Bonyolító szerződést köthet akkor, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti és ezért a Bonyolító a szerződéstől eláll.*

*A Szabályzat 50. pontjában megfogalmazottak alapján, a Kiíró a pályázat nyertesével mellett meghatározza azt a sorrendben következő pályázót is, akivel bérleti szerződést lehet kötni a nyertes kiesése esetén.*

A bérbeszámítás időtartamára, az időtartam pontos körülírására és a mértékre vonatkozó előírásokat a Lakásrendelet 34. § (4) bekezdése szabályozza részletesen.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.4. alpontja alapján tárgyi döntés a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. §. (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a Polgármester dönt tárgyi ügyben, amelyet külön íven hoz meg.

Melléklet:

1. sz. melléklet: az „MCS\_2020.” pályázat összesítése
2. sz. melléklet: az „MCS\_2020.” pályázat eredménye
3. sz. melléklet: az „MCS\_2020.” típusú pályázat sorsolásáról készült közjegyzői okirat
4. sz. melléklet: az „MCS\_2020.” típusú pályázat értékeléséről készült jegyzőkönyv

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület  
..../2020. (XI. ...) számú határozata  
az „MCS/2020.” típusú bérlakás pályázat eredményének megállapításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) az „MCS/2020.” típusú pályázaton meghirdetett **1. hrsz.-ú Budapest VIII. kerület,**  
..... szám alatti lakásra benyújtott pályázat első 5 helyezettje:  
**11 pont**

A sorrendben következő pályázó:

**7 pont**

Nincs sorrendben következő pályázó.

- 2.) az „MCS/2020.” típusú pályázaton meghirdetett **hrs.-ú Budapest VIII. kerület,**  
..... szám alatti lakásra benyújtott pályázat első 5 helyezettje:  
**17 pont**

A sorrendben következő pályázó:

**16 pont**

A sorrendben következő pályázó:

**7 pont**

Nincs sorrendben következő pályázó.

3.) az „MCS/2020.” típusú pályázaton meghirdetett . hrsz.-ú Budapest VIII. kerület,  
. szám alatti lakásra benyújtott pályázat első 5 helyezette:

9 pont

Nincs sorrendben következő pályázó.

4.) az „MCS/2020.” típusú pályázaton meghirdetett . hrsz.-ú Budapest VIII. kerület,  
. szám alatti lakásra benyújtott pályázat első 5 helyezette:

20 pont

Nincs sorrendben következő pályázó.

5.) az „MCS/2020.” típusú pályázaton meghirdetett  
szám alatti lakásra benyújtott pályázat első 5 helyezette:

11 pont

A sorrendben következő pályázó, jelölt sorrend alapján:

11 pont

A sorrendben következő pályázó, sorsolás alapján:

7 pont

A sorrendben következő pályázó, sorsolás eredménye alapján:

7 pont

Nincs sorrendben következő pályázó.

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az 1.) – 5.) pontig meghatározott lakásokra vonatkozóan a nyertes pályázókkal, illetve a nyertes visszalépése vagy kiesése esetén a sorrendben következő pályázókkal a bérleti szerződéseket, valamint a lakások felújítására vonatkozó beruházási megállapodásokat kösse meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 6.) pont esetében: 2021. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2020. november 20.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök