

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

készült a bizottság
**2011. május 3-án 12³⁰ órakor kezdődő
rendkívüli nyilvános üléséről**

Helye: Polgármesteri Hivatal Bp., XV. ker., Bocskai út 1-3.
„C” épület Kossuth terem

Jelen van: 4 fő (Donga Árpádné, Báthory Erzsi, Dárdai Árpádné, Szabó Anna)

Meghívottként jelen van: Vizér Klára alpolgármester
Németh Tibor a Városgazdálkodási Iroda vezetője
Dr. Gizur Erik a Vagyon- és Lakásgazdálkodási csoport vezetője

Donga Árpádné: Üdvözli a megjelent tisztségviselőket, bizottsági tagokat és a meghívott előadókat. Megállapítja, hogy a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság 4 fő bizottsági tag jelenlétével határozatképes. Az ülést 09⁰⁰ órakor megnyitja. Ismerteti a napirendi javaslatot, megállapítja, hogy a napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nincs, kéri a szavazást.

SZCSTB 227/2011. (V.3.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság **elfogadja** az előterjesztett napirendi pontot.
(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

1. Előterjesztés a 2011. évben költségelven bérbe adható lakások pályázati kiírásáról (SZCSTB ikt. sz.: 110-144/2011. sz. anyag)

Donga Árpádné: Az előterjesztésben 16 db lakás szerepel, többségük október 1-jétől lesznek bérbe adva. Megadja a szót az előterjesztőnek szóbeli kiegészítésre.

Dr. Gizur Erik: Az előterjesztésben a bizottság arról dönt, hogy 16 db lakást jelöl ki pályázatra, melyek közül 15 db Újpalotán található és összkomfortosak, 1 db régi építésű, rákospalotai komfortos lakás.

A pályázati kiíráshoz mellékelve vannak a feltételek, újdonság, hogy óvadékot kérnek a jelentkezőktől, mely kisebb alapterületű lakás esetében 150 000 forint, nagyobb lakás esetében 200 000 forint. Az adatlap tartalmazza azokat az információkat, melyeket a jelentkezőktől kérnek be.

Donga Árpádné: Kérdés nincs, kéri a hozzászólásokat.

Báthory Erzs: Megdicséri az előterjesztést, precízen van összeállítva.

Dr. Gizur Erik: A pályázati feltételek között szerepelt az a nyilatkozat, melyben a jelentkezőnek vállalnia kellett volna, hogy a bérbeadás időtartama alatt végig költségelví lakbért fizet, függetlenül az idő közben bekövetkezett változásoktól. A jogászokkal történt egyeztetés után ez a feltétel kikerült a pályázatból, melyet a bérbe adói tulajdonosi nyilatkozatban és a bérleti szerződésben fognak feltüntetni. A bérbeadó különleges esetben, mint például betegség esetén eltérhet ettől a feltételtől, de alapvetően ez a kiinduló pont.

Vizér Klára: Köszöni a pályázat összeállítását. Az óvadék bevezetése új, remélhetőleg be fog válni. A költségelví lakberek esetében nem szeretnének lefelé eltérni, leszámítva a speciális élethelyzeteket, kíváncsi lesz az érdeklődésre. Sikertelen elhatározni azt, hogy ezeket a lakásokat felújított állapotban fogják bérbe adni. A Palota Holdingnak is jelezni fogja, hogy a lakásokra már ideálisan megfogalmazott bérleti szerződéseket kell megkötni. Kéri a javaslatokat a szerződésekre vonatkozóan, mit vegyenek bele, mit emeljenek ki. A Lakástörvénnyel ellentétesen benne van a szerződésbe, hogy a bérlőnek kell a nyílászárókat kicserélni, ez számára logikátlan a törvényben megfogalmazottak ellenére is. Kéri, hogy mindenki kritikus szemmel nézze végig a szerződéseket, mindenki számára betarthatónak kell lennie.

Donga Árpádné: Mindenképpen fontosnak tartja a szerződésben feltüntetni az állattartás szabályait, ne tartsanak a lakásokban állatokat.

Dr. Gizur Erik: Az aktákat meg kell keresni, a régi szerződések esetében is fel kell hívni a bérlők figyelmét arra, hogy önkormányzati tulajdonú lakásban ne tartsanak állatot. A joghézagokat ki kell küszöbölni, minden esetben az állattartási rendeletet kell figyelembe venni.

Vizér Klára: Lehet azt is kérni, hogy a lakásokban ne lehessen dohányozni? A falak, a szőnyegek, és az összes berendezés átveszi a dohányfüstöt, a tisztasági festés nem elegendő a szag megszüntetésére.

Dr. Gizur Erik: A Ptk. szerződés szabadsága értelmében a szerződésben fel lehet tüntetni azt, hogy a bérlő vállalja, hogy a lakásban nem dohányzik. A kivitelezése csak az új szerződések esetében megvalósítani, a régi szerződések esetében csak a módosítás során lehetséges. A lakásban nem dohányzás betartását nem tudni hogy lehet megoldani. Egyetért a javaslattal, többször tapasztalták azt, hogy a lakásokban nem csak lakás, hanem gyógyszer és drog szag is. Volt olyan lakás, ahol a cigarettát kidobálták az ablakon.

Donga Árpádné: A pályázók elolvashatják a pályázat benyújtása előtt a bérleti szerződéseket? Ugyanis ha erről tudomásuk van, akkor lehetséges, hogy nem pályáznak a lakásra. Javasolja feltüntetni, a pályázóknak erről tudniuk kell.

Vizér Klára: A pályázat kiírásának a szövegét lehet-e azzal kiegészíteni, hogy a lakással kapcsolatos állattartásra és dohányzásra vonatkozó szabályok a bérleti szerződésben lesznek feltüntetve?

Szabó Anna: Javasolja a konyhában engedélyezni a dohányzást, ne állítsanak fel olyan szabályokat, melyeket nem lehet betartatni. Ha egy bérlő túlzásba viszi a dohányzást, az a sűrűbben megtartott bérlemény ellenőrzés során mindenképpen kiderül.

Vizér Klára: Nem támogatja, mert a konyhában nincs ablak. Ezt kultúráltnan meg lehet oldani, ugyanis az ablakon ki lehet hajolni és ott lehet dohányozni.

Szabó Anna: Valamilyen helyiséget ki kell jelölni a dohányzásra.

Németh Tibor: A pályázati kiírásban a szerződéses feltételeket is közzé kell tenni, ez egy általános gyakorlat. A pályázó az összes feltétel ismeretében döntheti el, hogy pályázik-e vagy sem. Arra kell törekedni, hogy a klisé jellegű szerződés-tervezet valamilyen módon megismerhető legyen.

Donga Árpádné: Egyetért a javaslattal, az állattartásra és dohányzásra vonatkozó tilalmat is fel kell tüntetni a feltételek között.

Dárdai Árpádné: A határozott idejű, augusztus 1-jétől október 31-ig tartó szerződés esetében felül kell vizsgálni a lakás rendeltetésszerű használatát? Ha minden rendben van, a lakás további 3 évre adható bérbe?

Donga Árpádné: Ebben az időszakban a pályázat nyertese még csak a szerződést fogja megkötni.

Vizér Klára: A pályázatra kiírt lakások esetében annak olyanok, melyek már augusztus elején bérbe adhatóak, és vannak olyanok, melyeket fel kell újítani. A Palota Holding nem hajlandó a lakásokat közbeszerzés nélkül felújítani, ezért van a legtöbb lakás esetében a bérleti szerződés megkötésére az október 31-i határidő megszabva. A pályázat nyertese a bizottság döntése után 15 napon belül megköti a szerződést, de a bérleti díjat a bérlő akkor kezdi el fizetni, amikor beköltözik a lakásba. Az előkészítés során szóba került az 1 éves bérbeadás, de a témában jártas munkatársak meggyőzték, hogy nem célszerű. A bérleti szerződést minden esetben felmondják annak, aki nem tesz eleget a feltételeknek.

Donga Árpádné: A bizottság tagjai személyét javasolták a Munkabizottság elnöki posztjának az ellátására, köszöni a bizalmat. A bizottság munkájának segítésére Báthory Erzsike alelnök és Dárdai Árpádné bizottsági tagok jelentkeztek, de kéri a bizottság további két tagját is, segítsék a Munkabizottság munkáját. Több kérdés, hozzászólás nincs, ismerteti a határozati javaslatokat, kéri a szavazást.

SZCSTB 228/2011. (V.3.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság az SZCSTB 110-144/2011. sz. előterjesztés alapján úgy dönt, hogy költségelven, az alábbi üres lakásokat javasolja pályázati kiírásra:

- 1. Budapest, XV. ker., Drégelyvár u. 3. fszt. 3. sz. alatti lakás**
2 szobás, összkomfortos, 53 m² alapterületű
- 2. Budapest, XV. ker., Drégelyvár u. 55. IX./38. sz. alatti lakás**
1 + 1 félszobás, összkomfortos, 35 m² alapterületű
- 3. Budapest, XV. ker., Erdókerülő u. 45. III./10. sz. alatti lakás**
1 + 1 félszobás, összkomfortos, 35 m² alapterületű
- 4. Budapest, XV. ker., Molnár V. u. 27. fszt. 3. sz. alatti lakás**
1 szobás, komfortos, 30 m² alapterületű
- 5. Budapest, XV. ker., Nyírpalota út 24. VIII./50. sz. alatti lakás**
1 + 1 félszobás, összkomfortos, 35 m² alapterületű
- 6. Budapest, XV. ker., Nyírpalota út 28. I./11. sz. alatti lakás**
2 szobás, összkomfortos, 53 m² alapterületű
- 7. Budapest, XV. ker., Nyírpalota út 28. X./65. sz. alatti lakás**
1 + 1 félszobás, összkomfortos, 37 m² alapterületű
- 8. Budapest, XV. ker., Nyírpalota út 99. III./13. sz. alatti lakás**
1 + 1 félszobás, összkomfortos, 35 m² alapterületű
- 9. Budapest, XV. ker., Páskom park 19. III./7. sz. alatti lakás**
2 + 1 félszobás, összkomfortos, 68 m² alapterületű
- 10. Budapest, XV. ker., Páskomliget u. 35. VIII./32. sz. alatti lakás**
1 + 2 félszobás, összkomfortos, 55 m² alapterületű
- 11. Budapest, XV. ker., Páskomliget u. 54. IX./39. sz. alatti lakás**
1 + 2 félszobás, összkomfortos, 55 m² alapterületű
- 12. Budapest, XV. ker., Páskomliget u. 63. IV./18. sz. alatti lakás**
1 + 1 félszobás, összkomfortos, 47 m² alapterületű
- 13. Budapest, XV. ker., Páskomliget u. 75. fszt. 1/b. sz. alatti lakás**
2 + 1 félszobás, összkomfortos, 66 m² alapterületű
- 14. Budapest, XV. ker., Sárfű u. 6. fszt. 2. sz. alatti lakás**
1 + 1 félszobás, összkomfortos, 35 m² alapterületű
- 15. Budapest, XV. ker., Zsókvár u. 4. XIII./62. sz. alatti lakás**
2 + 1 félszobás, összkomfortos, 65 m² alapterületű
- 16. Budapest, XV. ker., Zsókvár u. 6. XI./54. sz. alatti lakás**
1 + 2 félszobás, összkomfortos, 53 m² alapterületű

Felelős: polgármester

Határidő: 2011. május 3. (döntésre)

(Jogszabályi hivatkozás: 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet 5. §, 16. §, 17. §, 18. §, 21. § és 22. §, valamint a 23. §)

(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

SZCSTB 229/2011. (V.3.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság az SZCSTB 110-144/2011. sz. előterjesztés alapján úgy dönt, hogy a költségelven kiírásra kerülő lakáspályázat kezdő időpontjára: 2011. május 16. (hétfő) napjának reggel 8.00 óráját, a pályázat levételét: 2011. június 17. (péntek) 12.00 órában határozza meg.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázat kihirdetéséről és a közzétételéről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2011. május 9. (a kerületi újságban való megjelenítésre)

2011. május 16. (a pályázat kifüggesztésére)

(Jogszabályi hivatkozás: 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet 5. §, 16. §, 17. §, 18. §, 21. § és 22. §, valamint a 23. §)

(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

SZCSTB 230/2011. (V.3.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság az SZCSTB 110-144/2011. sz. előterjesztés alapján úgy dönt, hogy a lakáspályázat előterjesztés szerinti feltételeit, az értékelés pontrendszerét, az adatlapot elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2011. május 3. (döntésre)

(Jogszabályi hivatkozás: 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet 5. §, 16. §, 17. §, 18. §, 21. § és 22. §, valamint a 23. §)

(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

SZCSTB 231/2011. (V.3.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság az SZCSTB 110-144/2011. sz. előterjesztés alapján úgy dönt, hogy a beérkezett pályázatok bontásában, értékelésében való részvételre, közreműködésre, továbbá a helyszíni ellenőrzések elvégzésére 3 fős munkabizottságot hoz létre, melynek vezetőjéül **Donga Árpádné elnököt**, tagjainak pedig **Báthory Erzsi** és **Dárdai Árpádné** bizottsági tagokat jelöli ki és egyben kéri a bizottság munkabizottságba nem jelölt tagjait is, hogy lehetőség szerint segítsék a munkát. A Munkabizottság a pályázat eredményéről, tapasztalatairól tájékoztatja a bizottságot.

Felelős: polgármester

Határidő: 2011. május 3. (döntésre)

(Jogszabályi hivatkozás: 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet 5. §, 16. §, 17. §, 18. §, 21. § és 22. §, valamint a 23. §)

(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

SZCSTB 232/2011. (V.3.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a pályázati dokumentáció tartalmazza a szerződés tervezetét is.

Felelős: polgármester

Határidő: 2011. május 16. a pályázat kifüggesztésének az időpontja

(Jogszabályi hivatkozás: 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet 5. §, 16. §, 17. §, 18. §, 21. § és 22. §, valamint a 23. §)

(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

Donga Árpádné: A bizottság elfogadta az előterjesztésben foglaltakat. Tájékoztatja a bizottságot, hogy az SZCSTB 167/2011. (IV.26.) számú határozatára törvényességi észrevétel érkezett, melynek ismerteti a tartalmát. A bizottság szeretett volna segítséget nyújtani, de sajnos a jogszabályok nem teszik lehetővé. Az SZCSTB 214/2011. (IV.26.) és 224/2011. (IV.26.) számú határozataira is törvényességi észrevétel érkezett, melynek ismerteti a tartalmát. A bizottság arról nem döntött, hogy a bérlőnek mennyi időn belül kell elhagynia a lakást. A cél az volt, hogy a bérlő pótolja a Palota Holdingnál fennálló tartozására vonatkozó fizetési kötelezettségét.

Dr. Gizur Erik: A határozatban legyen meghatározva, hogy a Vagyonkezelő mennyi időn belül intézkedjen, mely pontosításra azért van szükség, hogy ne „lebegjen” a lakáshasználó állapota. A bizottság, ha nem adja bérbe ismételten a lakást, akkor azt is meg kellett volna határozni, hogy a lakást meddig kell elhagynia a döntéstől kézhezvételétől számítva. A lakás elhagyására nincs kialakult határidő, a 30 nap reális időpont, de jegyző asszony kérte, hogy a jövőben ez is legyen feltüntetve a határozatban.

Vizér Klára: Miért a bizottságnak kell arról döntenie, hogy mikor hagyja el a bérlő a lakást? A rendeletben található meg az a joghézag, amely ezt a helyzetet eredményezte. Ezt a problémát, hogy a lakást mennyi időn belül hagyja el a bérlő, a rendeletben kell módosítani. A bizottságnak meg kell adni azt a lehetőséget, hogy egyénileg dönthessen abban, hogy a bérlő mikor hagyja el a lakást.

Dr. Gizur Erik: A határozatot vissza kell vonni, újat kell hozni kiegészítve azzal, hogy a bérlőnek a lakást milyen határidőn belül kell elhagynia. Ha a rendeletben ez a határidő nem lenne leszabályozva, a tulajdonos meghatározhatja ezt az időpontot. A használati díj a rendeletben elő van írva, mely megegyezik a lakbér mértékével, a rendeletben teljesen érthetően fel tüntetve.

Donga Árpádné: Javasolja, hogy a későbbiekben az előterjesztésekben a bérlő tartozása és alternatívaként két határozati javaslat legyen feltüntetve, a másodikban szerepeljen a kiköltözésre vonatkozó határidő is.

Vizér Klára: A bérlő nem biztos, hogy ismeri a rendeletet. A későbbiekben nem akar jogvitákat, ezért a jövőben, a határozatokban javasolja feltüntetni a használati díj mértékét és azt is, hogy a lakás elhagyásáig a bérlő köteles a használati díjat fizetni.

Donga Árpádné: Köszöni a részvételt, az ülést bezárja.

K.m.f.

Donga Árpádné
elnök

A jegyzőkönyvet készítette: Gulyásné Végh Katalin
bizottsági titkár