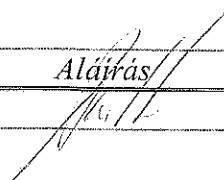


## ELŐTERJESZTÉS


a Képviselő-testület/ Népjóléti Bizottság\*  
2017. év február hónap 20. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés önkormányzati tulajdonú lakás bérbe adásának jogcíméről



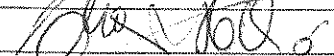
**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	

**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bács - Kócska Zoltán	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja:** TUL

**Javasolt meghívott:** -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....	egyéb jogszabály:..... .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 4. § (2) bekezdés	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

## Tisztelt Bizottság!

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése szerint a Polgármesteri Hivatal Vagyon- és Lakásgazdálkodási Irodájának javaslata alapján a Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság dönt arról, hogy mely lakások bérbeadására milyen jogcím alapján írható ki pályázat, valamint mely lakásokat minősít krízislakásnak, kivéve, azokat a lakásokat, melyeket bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbe adni.

### I.

Az eltelt időszakban megüresedett alábbi bérlakások esetében szükséges döntést hozni hasznosításuk jogcímeiről:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfortfokozat	m <sup>2</sup>	Hrsz.
1	Baross u. 27. fszt. 1.	1	komfort nélküli	22	151092
2	Batthyány u. 52.	1	komfort nélküli	19	150706
3	Bókay Á. u. 113. fszt. 9.	1	szükség lakás	17	149769/B/8
4	Csontváry K. T. u. 32. 2/10	2 + fél	összkomfortos	71	151159/20/A/70
5	Darányi I. u. 56. fszt. 3.	1	összkomfortos	32	151372
6	Endrődi S. u. 3. fszt. 3.	1	komfortos	26	151939
7	Gábor u. 20. fszt. 1. XX. ker.	1 + 2 fél	összkomfortos	68	172205
8	Gyömrői út 91./II. fszt. 4.	1 + fél	komfortos	38	154443/B/4
9	Hengersor u. 71. fszt. 8.	1	komfortos	38	151861/2
10	Kassa u. 54. fszt. 2.	1	komfort nélküli	25	158282/A/2

11	Párkány u. 8. fszt. 1	1	komfortos	31	157230
12	Párkány u. 8. fszt. 2.	2	komfortos	61	157230
13	Üllői út 398. 1/5	1	komfort nélküli	29	155149
14	Üllői út 425. fszt. 3.	1	komfortos	38	150839

## II.

Az alábbi lakások esetében a Tisztelt Bizottságok már döntöttek a hasznosítás jogcíméről, de az időközben felmerülő egyéb körülmények miatt javasoljuk a döntések módosítását.

- Bókay Á. u. 113. fszt. 10. szám alatti (hrsz.:149769/B/9) 1 szobás, komfortos, 28 m<sup>2</sup> alapterületű lakás – a lakás műszaki állapota és az épületben lévő önkormányzati tulajdoni hányad alapján javasoljuk annak értékesítését.
- Csontváry K. T. u. 24. 10. em. 30. szám alatti (hrsz.: 151126/15/A/162) 1 +2 fél szobás, összkomfortos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű lakás – a beérkezett igények alapján javasoljuk szolgálati jelleggel bérbe adni.
- Felsőcsatári út 27. fszt. 6. szám alatti (hrsz.: 153019/A/6) 1 szobás, komfortos, 43 m<sup>2</sup> alapterületű lakás – a lakás műszaki állapota és az épületben lévő önkormányzati tulajdoni hányad alapján javasoljuk annak értékesítését.
- Üllői út 425. 1. em. 4. szám alatti (hrsz.: 150839) 2 szobás, komfortos, 59 m<sup>2</sup> alapterületű lakás – az ingatlan adottságai miatt, melyen a lakás is elhelyezkedik, javasoljuk a lakás, az ingatlan komplex szempontok szerinti hasznosítását, annak lakás állományból történő kivonását.
- Üllői út 425. 1. em. 5. szám alatti (hrsz.: 150839) 4 szobás, komfortos, 140 m<sup>2</sup> alapterületű lakás – az ingatlan adottságai miatt, melyen a lakás is elhelyezkedik, javasoljuk a lakás, az ingatlan komplex szempontok szerinti hasznosítását, annak lakás állományból történő kivonását.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a fentiek figyelembe vételével a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen:

### Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakást szükséghelyzetre tartja fenn:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
1	Baross u. 27. fszt. 1.	1	komfort nélküli	22	151092

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

2. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
2	Batthyány u. 52.	1	komfort nélküli	19	150706

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

3. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
3	Bókay Á. u. 113. fszt. 9.	1	szükséglakás	17	149769/B/8

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

4. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy a 62/2015. (II. 26.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2017. február 28.

Felelős: polgármester

5. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
5	Bókay Á. u. 113. fszt. 10.	1	komfortos	28	149769/B/9

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

6. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy a 226/2016. (VI.22.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2017. február 28.

Felelős: polgármester

7. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás szolgálati jelleggel kerüljön bérbeadásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
7	Csontváry K. T. u. 24. 10/30	1 + 2 fél	összkomfortos	53	151126/15/A/162

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás szolgálati jelleggel történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

8. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás szociális jelleggel kerüljön bérbeadásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
8	Csontváry K. T. u. 32. 2/10	2 +fél	összkomfortos	71	151159/20/A/70

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás szociális jelleggel történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

9. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás szociális jelleggel kerüljön bérbeadásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
9	Darányi I. u. 56. fszt. 3.	1	összkomfortos	32	151372

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás szociális jelleggel történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

10. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakást szükséghelyzetre tartja fenn:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
10	Endrődi S. u. 3. fszt. 3.	1	komfortos	26	151939

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

11. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az 236/2013. (V.23.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2017. február 28.

Felelős: polgármester

12. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
12	Felsőcsatári út 27. fszt. 6.	1	komfortos	43	153019/A/6

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

13. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
13	Gábor u. 20. fszt. 1. XX. ker.	1 + 2 fél	összkomfortos	68	172205

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer

fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

14. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakást szükséghelyzetre tartja fenn:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
14	Gyömrői út 91./II. fszt. 4.	1 + fél	komfortos	38	154443/B/4

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

15. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön elbontásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
15	Hengersor u. 71. fszt. 8.	1	komfortos	38	151861/2

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás elbontása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

16. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
16	Kassa u. 54. fszt. 2.	1	komfort nélküli	25	158282/A/2

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

17. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
17	Párkány u. 8. fszt. 1	1	komfortos	31	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

18. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
18	Párkány u. 8. fszt. 2.	2	komfortos	61	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

19. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakást szociális jelleggel kerüljön bérbeadásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
19	Üllői út 398. 1/5	1	komfort nélküli	29	155149

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás szociális jelleggel történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

20. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás a lakásállományból kerüljön kivonásra.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
20	Üllői út 425. fszt. 3.	1	komfortos	33	150839

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás lakásállományból történő kivonása és más jellegű hasznosítása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

21. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy a 321/2013. (V.23.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2017. február 28.

Felelős: polgármester

22. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás a lakásállományból kerüljön kivonásra.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
22	Üllői út 425. I/4.	2	komfortos	59	150839

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás lakásállományból történő kivonása és más jellegű hasznosítása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

23. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy a 322/2013. (V.23.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2017. február 28.

Felelős: polgármester

24. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága úgy dönt, hogy az alábbi lakás a lakásállományból kerüljön kivonásra.

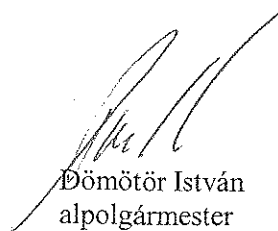
Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
24	Üllői út 425. I/4.	4	komfortos	140	150839/A/

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás lakásállományból történő kivonása és más jellegű hasznosítása érdekében.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 FEBR 13



Dömötör István  
alpolgármester



**62/2015. (II. 26.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 7 egyhangú igen szavazattal **úgy dönt**, hogy az alábbi lakást szükséghelyzetre tartja fenn:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
1	Bókay Á. u. 113. fsz. 10.	1	Komfort nélküli	28	149769/B/9

Határidő: 2015. március 5.

Felelős: polgármester

**226/2016. (VI. 22.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás szociális jelleggel kerüljön bérbe adásra.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
5	Csontváry K. T. u. 24. 10/30.	1+2fél	összkomfortos	53	151126/15/A/162

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás szociális jelleggel történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: polgármester

**236/2013. (V.23.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat Képviselő testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen szavazat és 2 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön a költségvetési keret függvényében teljes felújításra, majd ezt követően szociális alapon bérbeadásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
1	Felsőcsatári u. 27. fsz. 6.	2	Komfortos	43	153019/A/6

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás teljes felújítása és szociális alapon történő bérbeadása érdekében.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: polgármester

**321/2013. (V.23.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat Képviselő testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen szavazat és 2 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az alábbi lakás piaci alapon kerüljön bérbeadásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
1	Üllői út 425. I/3.	2	komfortos	59	150839

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás piaci alapon történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2013. augusztus 31.

Felelős: polgármester

**322/2013. (V.23.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat Képviselő testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen szavazat és 2 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az alábbi lakás piaci alapon kerüljön bérbeadásra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
1	Üllői út 425. I/4.	4	komfortos	140	150839

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás piaci alapon történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2013. augusztus 31.

Felelős: polgármester