



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Fecskeházban lévő lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatti Hegyvidéki Közzolgálati Apartmanházban lévő lakások bérbeadására irányul.

A Közzolgálati Apartmanház létrehozásának támogatásáról szóló 1060/2020. (II. 25.) Korm. határozat értelmében a Kormány - az önkormányzati szférában alkalmazott fiatal foglalkoztatottak számára a lakhatás elérhető áron történő biztosítása, a családalapítás elősegítése érdekében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) együttműködve - egyetértett az Önkormányzat tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XII. kerület belterület, 7700 helyrajzi számú, természetben a 1123 Budapest, Alkotás utca 21. szám alatti Közzolgálati Apartmanház (a továbbiakban: Fecskeház) létrehozásával, amely 2021. szeptember 1. napjával készült el.

I.

Csizi Dorottya – 26 éves – 2023. augusztus 1. napjától áll munkába az Önkormányzat fenntartásában működő Zugliget Óvodában, mint óvodapedagógus. Jelenleg vidéken, Budapesttől 173 km-re lakik, mely rendkívül megnehezítené a munkába járást. Anyagi helyzete nem teszi lehetővé önálló albérlet fenntartását. Az ingatlanba egyedül szeretne költözni.

Gönczy Borbála kisgyermeknevelő pályáját 2022. augusztus hónapjában kezdte meg a Zugligeti Bölcsődében. Jelenleg a IV. kerületben tud egy szobát bérelni, ez az ingatlan azonban nagyon messze van munkahelyétől. Szeretne közelebb költözni és stabil lakhatást biztosítani magának, anyagilag azonban korlátozottak a lehetőségei. A lakásba egyedül szeretne költözni.

Kócs Kata - 27 éves – 2023. augusztus 21. napjától tölt be óvodapedagógusi munkakört a Süni Óvodákban. Vidékről költözik fel Budapestre. Későbbiekben célja egy saját lakás megvásárlása. Szeretne magának megteremteni a biztos egzisztenciális háttérrel. A jövedelme nem teszi lehetővé, hogy Budapesten egy önálló piaci alapú lakást béreljen. Az ingatlanba egyedül szeretne költözni.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. III. emelet 4. szám alatti 3 szobás, 85,36 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2023. július 15. napjától Csizi Dorottya és Gönczy Borbála, 2023. augusztus 1. napjától Kócs Kata részére, Csizi Dorottyanak a Zugliget Óvodánál, Gönczy Borbálának a Zugligeti Bölcsődénél és Kócs Katának a Süni Óvodáknál fennálló közalkalmazotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 15 %-a szerinti bérleti díj megállapításával. A bérleti díjat, a közüzemi és a különszolgáltatási díjat Bérlők 1/3 - 1/3 - 1/3 rész arányban viselik.

II.

Mózer Viktória – 28 éves – a Mesevár Óvodában dolgozik 2021. január 1. napjától, mint óvodapedagógus. Vidékről költözött fel a fővárosba, azonban jelenlegi albérletét 2023. augusztus hónapjában a tulajdonosok eladják, melynek következtében onnan el kell költöznie. A jelenlegi albérlet árák és az infláció következtében egyedülállóként sajnos nem tudja magának biztosítani az önálló, piaci alapú bérletet. Az ingatlanba egyedül szeretne költözni.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. II. emelet 4. szám alatti 3 szobás, 85,22 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2023. július 10. napjától Mózer Viktória részére a Mesevár Óvodánál fennálló közalkalmazotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra a fecskesházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 15 %-a szerinti bérleti díj megállapításával. A bérleti díjat, a közüzemi és a különszolgáltatási díjat Bérló 1/3 rész arányban viseli azzal, hogy új Bérlők beköltözése esetén a költségek 1/3 – 1/3 – 1/3 részre oszlanak.

III.

Vancsura Zselyke Hanna – 22 éves – 2023. április 1. napjától a Normafa Óvodában dolgozik, mint óvodapedagógus. Vidékről származik, párjával szeretnének közös jövőt kezdeni. A későbbi tervük közé tartozik egy saját ingatlan megvásárlása. A fecskesházba való beköltözésük nagy lehetőséget adna számukra a megtakarításra és megkönnyítené a mindennapi munkába való beutazást is. Az ingatlanba párjával együtt szeretne költözni.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 13. szám alatti 1 szobás, 32,83 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2023. július 10. napjától a Normafa Óvodánál fennálló közalkalmazotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra Vancsura Zselyke Hanna részére a fecskesházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával.

IV.

Balácsi Kinga – 22 éves – 2023. április 17. napjától a KIMBI Óvodában dolgozik, mint pedagógiai asszisztens, az intézményvezető azonban 2023. júliusától határozatlan időtartamra óvodapedagógusként kívánja alkalmazni. Utolsó éves óvodapedagógus szakos hallgató, jelenleg kollégiumban lakik, ahonnan abszolválását követően ki kell költöznie. Vidékről származik, szülei támogatni nem tudják, anyagi helyzete nem teszi lehetővé önálló albérlet fenntartását. Az ingatlanba egyedül szeretne költözni.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. I. emelet 13. szám alatti 1 szobás, 31,46 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2023. július 10. napjától a KIMBI Óvodánál fennálló közalkalmazotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra Balácsi Kinga részére a fecskesházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával.

V.

Deminger Diána Noémi – 22 éves – 2023. augusztus 1. napjától a Normafa Óvodában szeretne dolgozni. Az állásinterjú és a próbanap során pozitív benyomást tett az intézményvezetőre, aki óvodapedagógusként kívánja alkalmazni. Jelenleg egy vidéki kis községben él, ahonnan az óvodában való bejutása napi szinten nem megoldható. Az ingatlanba egyedül szeretne költözni.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 6. szám alatti 1 szobás, 32,03 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2023. július 15. napjától a Normafa Óvodánál fennálló közalkalmazotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra Deminger

Diána Noémi részére a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával.

VI.

Gyetzvai Tibor – 48 éves - Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Hegyvidéki Rendészeténél dolgozik. Három gyermek édesapja. Megváltozott családi és élethelyzetére tekintettel költözésre kényszerül. A gyermekeihez közeli lakásba, egyedül szeretne költözni.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. III. emelet 6. szám alatti 1 szobás, 32,36 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2023. július 10. napjától a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalnál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2 év határozott időtartamra Gyetzvai Tibor részére a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával.

Jogszabályi hivatkozások:

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadási jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadási jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

Az Ör. 4. §-a szerint a bérbeadás az alábbi jogcímenek történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímen;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímen;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímen;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakáscsere jogcímen;
- g) szolgálati jelleggel;
- h) volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére;
- i) Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban – lévő lakás bérbeadása jogcímen.

Az Ör. 18/A. § (1) bekezdése szerint a Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 éves, krízishelyzetben lévő igénylő esetén legfeljebb 2 éves határozott időre szólhat.

Az Ör. 18/A. § (2) bekezdése szerint lakásigény benyújtására jogosultak, akik

- a) a 40 éves életkort nem töltötték be,
- b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik Budapesten, illetve Pest vármegyében másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,
- c) készek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani,
- d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói.

Az Ör. 18/A. § (2a) bekezdése szerint lakásigény benyújtására a 40. életévét betöltött, különösen nehéz élethelyzetben lévő igénylő (a továbbiakban: krízishelyzetben lévő igénylő) is jogosult.

Az Ör. 18/A. § (4) bekezdése szerint a Fecskeházban lévő lakás bérbeadásáról a Jegyző javaslatára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt.

Az Ör. 18/A. § (5) bekezdése szerint a beérkezett kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét,
- c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,
- d) családi viszonyait, valamint
- e) egyéb, a kérelmező által felhozott körülményeket.

Az Ör. 18/B. § (1) bekezdése szerint bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására, ha

- a) bérlő lakás tulajdonjogát megszerzi, vagy lakásbérleti szerződést köt,
- b) bérlő az előtakarékosági kötelezettségének három hónapon keresztül nem tesz eleget,
- c) ha bérlő azon intézményben fennálló jogviszonya, melyre tekintettel a lakást kérelmezte, megszűnik vagy megszüntetésre kerül.

Az Ör. 18/C. § (2) bekezdése szerint a Fecskeházi lakások lakbérének mértékét a rendelet 5. számú melléklete határozza meg.

Az Ör. 18/A. § (7) bekezdése szerint az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérlő köteles igazolni. A krízishelyzetben lévő igénylő és a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott bérlő az előtakarékosági szerződés megkötése alól mentesül.

Kérelmezők az előtakarékosági szerződés megkötését vállalják. Gyetvai Tibor mentesül az Ör. értelmében az előtakarékosági szerződés megkötése alól.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 21. III. emelet 4. szám alatti 3 szobás, 85,36 m² alapterületű lakást 2023. július 15. napjától **Csizi Dorottya és Gönczy Borbálának**, 2023. augusztus 1. napjától **Kócs Kata** bérlők részére bérbe adja Csizi Dorottyanak a Zugliget Óvodánál, Gönczy Borbálának a Zugligeti Bölcsődénél és Kócs Katának a Süni Óvodáknál fennálló szolgálati jogviszonyuk időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra. A bérleti díj személyenként a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a mindenkori bruttó havi igazolt jövedelem 15 %-a szerinti bérleti díj. A bérleti díj, a különszolgáltatási díj, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőket 1/3 – 1/3 – 1/3 rész arányban terhelik. A Bizottság Bérlőknek személyenként kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel lakásbérleti szerződést kössön Csizi Dorottyaival, Gönczy Borbálával és Kócs Katával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 21. II. emelet 4. szám alatti 3 szobás, 85,22 m² alapterületű lakást 2023. július 10. napjától **Mózer Viktória** részére bérbe adja a Hegyvidéki Mesevár Óvodánál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra. A bérleti díj a fecskéházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a mindenkori bruttó havi igazolt jövedelem 15 %-a szerinti bérleti díj. A bérleti díj, a külön szolgáltatási díj, valamint a közüzemi díjak 1/3 részének megfizetése a bérlőt terheli azzal, hogy új Bérlők beköltözése esetén a lakás után járó díjak 1/3 – 1/3 – 1/3 részre oszlanak. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel lakásbérleti szerződést kössön Mózer Viktóriával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 21. II. emelet 13. szám alatti 1 szobás, 32,83 m² alapterületű lakást 2023. július 10. napjától a Normafa Óvodánál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra **Vancsura Zselyke Hanna** részére bérbe adja. A bérleti díj a fecskéházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a mindenkori bruttó havi igazolt jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj. A bérleti díj, a külön szolgáltatási díj, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel lakásbérleti szerződést kössön Vancsura Zselyke Hannával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 21. I. emelet 13. szám alatti 1 szobás, 31,46 m² alapterületű lakást 2023. július 10. napjától a KIMBI Óvodánál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra **Balácsi Kinga** részére bérbe adja. A bérleti díj a fecskéházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a mindenkori bruttó havi igazolt jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj. A bérleti díj, a külön szolgáltatási díj, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel lakásbérleti szerződést kössön Balácsi Kingával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 21. II. emelet 6. szám alatti 1 szobás, 32,03

m² alapterületű lakást 2023. július 15. napjától a Normafa Óvodánál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra **Deminger Diána Noémi** részére bérbe adja. A bérleti díj a fecskéházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a mindenkori bruttó havi igazolt jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj. A bérleti díj, a külön szolgáltatási díj, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel lakásbérleti szerződést kössön Deminger Diána Noémivel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

VI.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 21. III. emelet 6. szám alatti 1 szobás, 32,36 m² alapterületű lakást 2023. július 10. napjától a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalnál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2 év határozott időtartamra **Gyetzvai Tibor** részére bérbe adja. A bérleti díj a fecskéházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a mindenkori bruttó havi igazolt jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj. A bérleti díj, a külön szolgáltatási díj, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel lakásbérleti szerződést kössön Gyetzvai Tiborral.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. június 15.



Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző