



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások cseréje

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások cseréjére vonatkozó bérbeadói hozzájárulás tárgyában történő döntések meghozatalára irányul.

1.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6972/3/A/30 helyrajzi számú, természetben 1122 Budapest, Magyar jakobinusok tere 4/b VI. emelet 1. szám alatt fekvő, két és fél szobás, komfortos, 61 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) a közös tulajdonból hozzátartozó 259/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

Dr. Végh Andrásné (a továbbiakban: Bérlő) 2007 óta él Ingatlan1-ben az Önkormányzattal 2007. október 15. napján kötött, 5 év határozott időre szóló bérleti szerződés alapján, melyet a felek XI/701/1/2010 iktatószámú lakásbérleti szerződéssel határozatlan időtartamúra módosítottak.

Vörös Márton kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület, 152180/6/A/4 hrsz-ú, természetben 1184 Budapest, Dolgozó út 3/A. I. emelet 4. szám alatti, egyszobás, 28 m² alapterületű lakás (a továbbiakban: Ingatlan2).

Dr. Végh Andrásné és Vörös Márton 2024. május 15. napján érkezett közös kérelmükben kérték az Önkormányzat, mint bérbeadó hozzájárulását Ingatlan1 bérleti jogának és Ingatlan2 tulajdonjogának cseréjéhez.

A kérelemhez csatolt orvosi igazolás rögzíti, hogy Bérlő mobilitása nehezítetté vált, térdprotézis műtétre várakozik. Térdproblémái miatt nehézséget okoz számára a VI. emeleti lakásának megközelítése, a felvonó gyakori meghibásodása esetén. A műtét időpontja: 2024. november 08. napja. Bérlőnek Ingatlan1 vonatkozásában bérleti, külön szolgáltatási és közüzemi díj tartozása nincs. Bérlő kérelmében előadta továbbá, hogy személyes körülményeiben változás állt be, korábban vele lakó gyermekei családot alapítottak és a lakásból elköltöztek. Tekintettel arra, hogy a lakásban egyedül maradt, a rezsi költségek megfizetése és a lakás karbantartása nehézséget okoz számára, ezért egy kisebb, első emeleti, alacsonyabb fenntartási költségű lakás életkörülményeinek összességében jobban megfelelne.

Vörös Márton előadta, hogy a jelenlegi egy szobás lakásból nagyobb ingatlanba kíván költözni családalapítás céljából, jelenlegi anyagi helyzete azonban nem teszi lehetővé nagyobb lakás tulajdonjogának megszerzését, emellett jelenlegi munkahelye is közelebb esik Ingatlan1-hez.

A lakásbérleti szerződések alapján megállapítható, hogy a bérlővel együtt lakó személynek minősül bérbeadó négy gyermeke. Bérlő nem igazolta, hogy gyermekei Ingatlan1-ből elköltöztek, így az ingatlanban ténylegesen lakók száma megváltozott, erre tekintettel a cserélő felek képviseletében eljáró jogi képviselő

részére hiánypótlás került megküldésre. Bérlő a hiánypótlási felhívásnak eleget téve csatolta gyermekei lakcímkártyájának másolatait, amely igazolja, hogy lakcímük Ingatlan1-től eltérő ingatlanokban található.

Bérbeadó a hiánypótlási felhívás megküldésével értesítette továbbá a feleket arról, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 89. § (1) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás megadására nyitva álló határidőt további 30 nappal meghosszabbítja.

A rendelkezésre álló iratokból és a cserélő felek kérelméből megállapítható, hogy fennáll olyan körülmény, amely esetekben a lakáscseréhez történő hozzájárulás megadása nem tagadható meg. Bérlő igazolta egyfelől, hogy mobilitása korlátozott, és műtétjére néhány hónapon belül sor is fog kerülni, egészségügyi körülményeiben tehát olyan változás áll be, amely indokoltá teszi, hogy lakhatása a lépcsőn könnyebben megközelíthető 1. emeleti lakásban legyen biztosított. A hiánypótlás során benyújtott lakcímkártyák másolatai alapján továbbá az állapítható meg, hogy a Bérlővel együtt lakó 4 gyermeke közül mindegyikük a bérleménytől eltérő ingatlanban rendelkezik állandó lakóhellyel.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy járuljon hozzá a Bizottság Ingatlan1 bérleti jogának és Ingatlan2 tulajdonjogának cseréjéhez, tekintettel arra, hogy cserélő fél esetében teljesül az Ltv. 29. § (5) bekezdésében meghatározott egészségügyi ok, valamint a Bérlővel állandóan együtt lakó személyek számának megváltozása. Javaslom, hogy Ingatlan1 2024. augusztus 1. napjától kerüljön bérbeadásra határozatlan időtartamra Vörös Márton részére, piaci alapú bérleti díj (61 m² x 939,- Ft/hó) megállapításával.

2.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 10434/2/A/6 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Alkony út 17-19. A. ép. tt. 1. szám alatt fekvő, három és fél szobás, összkomfortos, 133 m² alapterületű, öröklás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3) a közös tulajdonból hozzátartozó 189/1000-ed tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, Alkony út 17-19. szám alatti társasházban 6 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 775/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Hofmeister Augustus (a továbbiakban: Bérlő2) 2014 óta él Ingatlan3-ban az Önkormányzattal 2014. március 13. napján kötött, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. Bérlő2 korábban több alkalommal is lakáscserét kezdeményezett, melyeket az Önkormányzat elutasított. Az elutasított kérelmek alapján Ingatlan3 új bérlője Szemerei Zsolt lehetett volna. Bérlő2 – a benyújtott iratok alapján – 2023. év óta Sopronban dolgozik, távmunkától mentes, teljes munkaidőben. Munkaszerződése alapján határozatlan idejű munkaviszony keretei között lát el irodai, adminisztrátori munkakört.

Fenti, cserélő felek korábbi lakáscsere kérelmeit az Önkormányzat arra hivatkozva utasította el, hogy Szemerei Zsolt nem soproni vagy Sopron környéki ingatlan tulajdonjogát ajánlotta fel a bérleti jog ellenértékéül. Tekintve, hogy jelenleg Szemerei Zsolt tulajdonában áll a Sopron, 4257/97/A/39 hrsz-ú, természetben 9400 Sopron, IV. László király u. 14. A. ép. II. em. 9. szám alatti, kétszobás, 55 m² alapterületű lakás (a továbbiakban: Ingatlan4), illetve Hofmeister Augustus és Szemerei Zsolt 2024. május 9. napján érkezett közös kérelmükben – mellyel kapcsolatban a hozzájárulásra vagy annak megtagadására nyitva álló határidőt az Önkormányzat 30 nappal meghosszabbította – kérték az Önkormányzat hozzájárulását Ingatlan3 bérleti jogának és Ingatlan4 tulajdonjogának cseréjéhez, a cserekérelem hozzájárulásának akadályai elhárultak.

Felek bérleti jogának cseréje az Ltv. 29. § (5) bekezdés b) pontja alapján nem tagadható meg.

Bérlő 2-nek Ingatlan3 vonatkozásában bérleti, külön szolgáltatási, közüzemi díj tartozása nincsen.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá Ingatlan3 bérleti jogának és Ingatlan4 tulajdonjogának cseréjéhez azzal, hogy Ingatlan3 kerüljön bérbeadásra 2024. augusztus 1. napjától határozatlan időtartamra Szemerei Zsolt részére, piaci alapú bérleti díj (133 m² x 1109,- Ft/hó + 25%

övezeti pótlék + 20 % kerhasználati díj) megállapításával. A külön szolgáltatás díjainak, a közüzemi költségek és a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetése Szemerei Zsoltot terhelik.

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 bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói 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 jogcímén;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakáscsere jogcímén;
- 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 jogcímén.

Az Ör. 33/A. §-a alapján a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt, ha a bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján a lakás bérleti jogát másik lakás bérleti- vagy tulajdonjogára kívánja cserélni.

Az Ltv. 29. § (1) bekezdése alapján bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

Az Ltv. 29. § (2) bekezdése alapján önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

Az Ltv. 29. § (3) bekezdése alapján önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

Az Ltv. 29. § (5) bekezdése alapján az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása miatt cseréli el a lakást.

Az Ltv. 29. § (8) bekezdése szerint ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében

létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a 34. § (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

Az Ör. 38. § (1)-(2) bekezdése szerint a rendelet hatálybalépése után keletkezett lakásbérleti jogviszonyok esetében az e rendelet szerinti lakbér összegét a lakásbérleti szerződésben kell megállapítani és a bérlővel közölni, valamint kikötni, hogy a lakbér mértéke a hatályos rendelkezések szerint változik. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az óvadék visszafizetésére a 7. § (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

Az Ör. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Az Ör. 41. § (5) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés rendelkezései alapján köteles a közüzemi szolgáltatók által nyújtott szolgáltatásokra közvetlenül a szolgáltatókkal szerződést kötni és a számlázott díjat részükre megfizetni.

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

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy hozzájárul a Budapest XII. kerület, 6972/3/A/30 helyrajzi számú, természetben 1122 Budapest, Magyar jakobinusok tere 4/b. VI. emelet 1. szám alatti ingatlan tekintetében Dr. Végh Andrásné bérleti jogának a Budapest XVIII. kerület, 152180/6/A/4 hrsz-ú, természetben 1184 Budapest, Dolgozó út 3/A. I. emelet 4. szám alatti ingatlan tulajdonjogára történő cseréjéhez. Ezzel egyidejűleg a Bizottság a 1122 Budapest, Magyar jakobinusok tere 4/b VI. emelet 1. szám alatt fekvő, két és fél szobás, komfortos, 61 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlant 2024. augusztus 1. napjától határozatlan időtartamra Vörös Márton részére piaci bérleti díj megállapításával bérbe adja. A bérleti díj 57.300,- Ft/hó (61 m² x 939,- Ft/hó) a külön szolgáltatások díjainak és a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (114.600,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Vörös Mártonnal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság hozzájárul a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, 10434/2/A/6 hrsz-ú, természetben 1121 Budapest, Alkony út 17-19. A. ép. tt. 1. szám alatt fekvő, három és fél szobás, összkomfortos, 133 m² alapterületű, öröklakás vonatkozásában Hofmeister Augustát illető bérleti jognak a Sopron, 4257/97/A/39 hrsz-ú, természetben 9400 Sopron, IV. László király u. 14. A. ép. II. em. 9. szám alatti, kétszobás, 55 m² alapterületű lakás tulajdonjogára történő cseréjéhez. Ezzel egyidejűleg a Bizottság a 1121 Budapest, Alkony út 17-19. A. ép. tt. 1. szám alatt fekvő, három és fél szobás, összkomfortos, 133 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlant 2024. augusztus 1. napjától határozatlan

időtartamra piaci bérleti díj megállapításával Szemerei Zsolt részére bére adja. A bérleti díj 213.900,- Ft/hó (133 m² x 1109,- Ft/hó + 25% övezeti pótlék + 20 % kerhasználati díj), a külön szolgáltatások díjainak, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (427.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy a csereszerződésre és az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Szemerei Zsolttal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. június „21.”

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

