



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások bérbeadásához kapcsolódó döntések meghozatalára irányul.

I.

A Közszolgálati 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 Közszolgálati Apartmanház (a továbbiakban: Fecskeház) létrehozásával, amely 2021. szeptember 1. napjával készült el.

Boussebaa Hadjer – 24 éves – a Hegyvidék Lapkiadónál, mint szerkesztőségi titkár dolgozik. Jelenleg a XXI. kerületben albérletben lakik. A nagyon magas albérletárak, valamint a munkahelye és lakóhelye közötti távolság miatti utazás különösen nagy terhet ró rá. Erre tekintettel szeretne lehetőséget kapni egy fecskeházi lakás bérletére vonatkozóan. Tulajdonában nincsen másik ingatlan, a lakásba egyedül szeretne költözni.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. III. emelet 5. szám alatti 1 szobás, 32,27 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2024. június 1. napjától a Hegyvidék Lapkiadónál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra Boussebaa Hadjer részére a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával. Kérelmező az előtakarékossági szerződés megkötését vállalja.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7697/0/A/44 helyrajzi számú, természetben 1123 Budapest, Alkotás u. 31. IV. em. 4. szám alatt fekvő, egyszobás, komfortos, 52 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1), a közös tulajdonból hozzátartozó 152/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, Alkotás u. 31. szám alatti társasházban 7 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1531/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A lakásban 2000 óta él együtt Kárpáti Veronika Zsuzsanna és lánya, Beri Albertné az Önkormányzattal 2000. szeptember 18. napján kötött, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. Fenti bérletársak a

Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmente Önkormányzata tulajdonában álló, 121047/33/A/97 hrsz-ú, természetben 1173 Budapest, Újlak u. 17-21. A. lh. X. em. 93. szám alatti lakást (a továbbiakban: Ingatlan2) határozatlan időre bérlő bérlőtársaival, Lévai Lászlóval és Lévai Lászlónéval közösen 2024. április 22. napján kérelmet nyújtottak be Ingatlan1 és Ingatlan2 bérleti jogának cseréjére vonatkozóan.

Felek kérelmükhöz csatolt „LAKÁS-CSERE SZERZŐDÉS”-ben előadták, hogy Kárpáti Veronika Zsuzsanna (82 éves) számára az egészségügyi állapota miatt a lifttel nem rendelkező társasházban található Ingatlan1 IV. emeletére feljutni nehézségekbe ütközik, míg Ingatlan2 annak bérlőtársai számára távol esik a munkahelyüktől.

Feleknek Ingatlan1 és Ingatlan2 vonatkozásában bérleti, külön szolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozásuk nincsen.

Felek bérleti jogának cseréje a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 29. § (5) bekezdés a) pontja alapján nem tagadható meg.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a fenti bérleti jog cseréjéhez és a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 31. IV. em. 4. szám alatt fekvő, egyszobás, komfortos, 52 m² alapterületű, öröklakás kerüljön bérbeadásra 2024. június 1. napjától határozatlan időtartamra Lévai László és Lévai Lászlóné részére, piaci alapú bérleti díj (52 m² x 939,- Ft/hó) megállapításával. A hozzájárulás hatályosulásának feltétele, hogy a Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmente Önkormányzata szintén hozzájárul a bérleti jog cseréjéhez.

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 jogcímeken 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. 7. § (4) bekezdése értelmében az óvadék mértéke két havi lakbérnek megfelelő összeg.

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. § (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.

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 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.

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 alapján 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 terhesebben 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 Ltv. 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
 - b) költségelven, vagy
 - c) piaci alapon
- történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

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 5. szám alatti 1 szobás, 32,27 m² alapterületű lakást 2024. június 1. napjától a Hegyvidék Lapkiadónál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra **Boussebaa Hadjer** részére bérbe adja. A bérleti díj a fecskesházi 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 Boussebaa Hadjerrel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.


A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság hozzájárulását adja a Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, 7697/0/A/44 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 31. IV. em. 4. szám alatti, egyszobás, 52 m² alapterületű, komfortos öröklakás vonatkozásában Kárpáti Veronika Zsuzsannát és Beri Albertnét illető bérleti jognak a Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmente Önkormányzata tulajdonában álló, 121047/33/A/97 hrsz-ú, természetben 1173 Budapest, Újlak u. 17-21. A. lh. X. em. 93. szám alatti lakás vonatkozásában Lévai Lászlót és Lévai Lászlónét illető bérleti jogra cseréléséhez. Jelen hozzájárulás hatályosulásának feltétele az, hogy a Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmente Önkormányzata szintén hozzájárul a jelen határozatban foglalt bérleti jog cseréjéhez.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel lakásbérleti szerződést kössön Lévai László és Lévai Lászlóné bérlőtársakkal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 05.09.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. **Gottfried-Tusor Gabriella**
jegyző

