



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 Közszolgálati Apartmanházban lévő II. emelet 7. és a II. emelet 5. szám alatti lakások bérbeadására irányul.

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.

I.

Kócs Kata a Süni Óvodáknál dolgozik óvodapedagógusként. A 154/2023. (VI. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat TVB. h. határozatával a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határozott, hogy 2023. augusztus 1. napjától szolgálati jogviszonya fennállásáig, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra bérbe adta a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. III. emelet 4. szám alatti 3 szobás lakást Kócs Kata és másik két kérelmező részére. Kócs Kata írásban jelezte, hogy a másik két bérlővel az ingatlanban nagy feszültség alakult ki, sajnálatos módon nem találják a közös hangot, ezáltal nincsen meg a nyugodt, békés légkör, amely a lakhatásához nélkülözhetetlen. Fentiekre tekintettel kérte, hogy egy önálló egy szobás fecskeházi lakásba költözhessen. Bérlő az előtakarékosági szerződés megkötését igazolta, a bérleti-, különszolgáltatási díjat és közüzemi átalánydíjat rendszeresen fizeti, tartozása nincsen. A lakást rendben és rendszeresen karbantartja. A fenti jogviszony időtartama változatlan marad.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 7. szám alatti 1 szobás, 31,92 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2024. október 1. napjától a Süni Óvodáknál fennálló köznevelési foglalkoztatotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2028. szeptember 30. napjáig tartó határozott időtartamra Kócs Kata részére a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával azzal, hogy a III. emelet 4. szám alatti lakás bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül 2024. szeptember 30. napjával.

II.

Jenei Réka a Mackós Óvodánál dolgozik óvodapedagógusként. A 42/2024. (II. 21.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat TVB. h. határozatával a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határozott, hogy 2024. március 1. napjától köznevelési foglalkoztatotti jogviszonya fennállásáig, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra bérbe adta a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 1. szám alatti 3 szobás lakást Jenei Réka részére. Jenei Réka másik két közszolgálati dolgozóval bérlő a fenti ingatlant. Jenei Réka 2024 januárjában beadott lakáspályázatában egy szobás önálló apartman bérlésére nyújtott be kérelmet, ahová háziállatával szeretett volna beköltözni, mely akkor a Fecskeház telítettsége miatt sajnos nem tudott megvalósulni, most azonban egy 1 szobás lakás megüresedése miatt kérelme teljesíthető. Bérlő az előtakarékossági szerződés megkötését igazolta, a bérleti-, különszolgáltatási díjat és közüzemi átalánydíjat rendszeresen fizeti, tartozása nincsen. A lakást rendben és rendszeresen karbantartja. A fenti jogviszony időtartama változatlan marad.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 5. szám alatti 1 szobás, 32,46 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2024. október 1. napjától a Mackós Óvodánál fennálló köznevelési foglalkoztatotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2029. február 28. napjáig tartó határozott időtartamra Jenei Réka részére a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával azzal, hogy a II. emelet 1. szám alatti lakás bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül 2024. szeptember 30. napjával.

Jogsabályi hivatkozások:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 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 alapján 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. 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. § (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 pénzügyintézetnél 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 Kapitanysága által kiválasztott bérlő az előtakarékosági szerződés megkötése alól mentesül.

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. II. emelet 7. szám alatti 1 szobás, 31,92 m² alapterületű lakást 2024. október 1. napjától a Süni Óvodáknál fennálló köznevelési foglalkoztatotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2028. szeptember 30. napjáig tartó határozott időtartamra **Kócs Kata** részére bérbe adja azzal, hogy a III. emelet 4. szám alatti lakás bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül 2024. szeptember 30. napjával. A bérleti díj a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a mindenkori bruttó havi igazolt jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj. A bérleti díj, a különszolgáltatási 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 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 5. szám alatti 1 szobás, 32,46 m² alapterületű lakást 2024. október 1. napjától a Mackós Óvodánál fennálló köznevelési foglalkoztatotti jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2029. február 28. napjáig tartó határozott időtartamra **Jenei Réka** részére bérbe adja azzal, hogy a II. emelet 1. szám alatti lakás bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül 2024. szeptember 30. napjával. A bérleti díj a fecskeházi 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 bérletet 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 Jenei Rékával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. szeptember 17.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester