



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: bérlőkijelölési jog biztosítása, fecskéházban lévő lakás bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatti Hegyvidéki Közszolgálati Apartmanházban lévő lakásra vonatkozó egyszeres bérlőkijelölési jog biztosítására, az I. emelet 2. szám alatti lakás bérbeadására és a Budapest XII. kerület, Melinda út 16. I. emelet 7. szám alatti lakásra vonatkozó egyszeres bérlőkijelölési jog biztosítására 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: Fecskéház) létrehozásával, amely 2021. szeptember 1. napjával készült el.

I.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a 93/2021. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. I. emelet 10., II. emelet 14., III. emelet 11. és a III. emelet 14. szám alatti lakásokra vonatkozóan pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül, **egyszeres bérlőkijelölési jogot** biztosított a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Rendőrkapitányság (a továbbiakban: Rendőrkapitányság) részére. A Rendőrkapitányság minden lakás vonatkozásában élt az egyszeres bérlőkijelölési joggal, kimerítette azt. A II. emelet 14. szám alatti lakás esetében a Rendőrkapitányság által kijelölt bérlővel kötött bérleti szerződés bérlő kérelmére megszűnt 2023. november 30. napján, bérlő a lakást az Önkormányzat részére visszaadta.

A Rendőrkapitányság a II. emelet 14. szám alatti 1 darab egyszobás fecskéházi lakás ismételt bérlőkijelölési jogának biztosítására nyújtott be kérelmet.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat ismételten egyszeres bérlőkijelölési jogot biztosítson pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül a Budapest XII. kerület 7700 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 14. szám alatti lakásra vonatkozóan a Rendőrkapitányság részére. A megállapodás megkötésére a Budapesti Rendőr-főkapitányság jogosult azzal, hogy a XII. kerületi Rendőrkapitányság kötelékében szolgálatot teljesítő rendőrrel létesít lakásbérleti jogviszonyt az Önkormányzat.

II.

Az Észak-budai Szent János Centrumkórház (a továbbiakban: Kórház) azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy biztosítson az Önkormányzat bérlőkijelölési jogot a Kórház részére. Kérését arra hivatkozással nyújtotta be, hogy a Kórház évtizedek óta megbecsült dolgozója, Horváth Péter, szakápolóként fontos munkát lát el, azonban önhibáján kívül lakhatását elvesztette, a Kórház nyújt számára ideiglenes szálláshelyet, hosszútávon azonban kérték az Önkormányzat segítségét a szakápoló lakhatásának megoldásában.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat egyszeres bérlőkijelölési jogot biztosítson pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül a Budapest XII. kerület 9215/1/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Melinda út 16. I. emelet 7. szám alatti, a közelmúltban megüresedett, azonban felújítandó állapotban lévő lakásra vonatkozóan a Kórház részére.

III.

Németh Attila Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodáján dolgozik. A 34/2021. (VI. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat TVB. h. határozatával a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határozott, hogy 2021. szeptember 1. napjától jogviszonya fennállásáig, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra bérbe adja a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 5. szám alatti 1 szobás lakást Németh Attila részére. Az ingatlanba feleségével költözött, 2023. április 16. napján született meg közös gyermekük. Hármójuknak a 32,46 m² alapterületű 1 szobás lakás kicsi, Bérlő nem tudja a neveléshez szükséges egészséges környezetet biztosítani gyermeke számára, ezért nagyobb lakás bérbeadását kérte.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. I. emelet 2. szám alatti 2 szobás, 54,42 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2024. március 1. napjától a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalban fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2026. augusztus 31. napjáig tartó határozott időtartamra Németh Attila részére a fecskézházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 15 %-a szerinti bérleti díj megállapításával azzal, hogy a II. emelet 5. szám alatti lakás bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül 2024. február 29. napjával.

Jogszabályi 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 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. 9. § (1) bekezdése értelmében bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Bizottság javaslata alapján a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság dönt. A bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog a megállapodásban kikötött pénzbeli ellenérték nagyságától függően egyszeres vagy többszörös lehet.

Az Ör. 9. § (3) bekezdése értelmében a pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitanysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitanysága, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő által kiválasztott, vele szolgálati, egészségügyi szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, egészségügyi szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.

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) képesek 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. § (3) bekezdése alapján a kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.

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.

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 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 14. szám alatti lakásra egyszeres bérlőkijelölési jogot biztosít pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül a Budapesti Rendőr-főkapitányság részére a XII. kerületi Rendőrkapitánysággal (1125 Budapest, Maros utca 3-5.) jogviszonyban álló személy elhelyezése érdekében.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt az előterjesztésben ismertetett feltételekkel a megállapodás megkötésére a Budapesti Rendőr-főkapitánysággal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9215/1/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Melinda út 16. I. emelet 7. szám alatti lakásra egyszeres bérlőkijelölési jogot biztosít pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül az Észak-budai Szent János Centrumkórházzal (1125 Budapest, Diós árok 1-3.) jogviszonyban álló személy elhelyezése érdekében.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt az előterjesztésben ismertetett feltételekkel a megállapodás megkötésére az Észak-budai Szent János Centrumkórházzal.

(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. I. emelet 2. szám alatti 2 szobás, 54,42 m² alapterületű lakást 2024. március 1. napjától a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalban fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára, de legfeljebb 2026. augusztus 31. napjáig tartó határozott időtartamra **Németh Attila** részére bérbe adja azzal, hogy a II. emelet 5. szám alatti lakás bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül 2024. február 29. napjával. A bérleti díj a fecskeházi 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 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 Németh Attilával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 02-16.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

