



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

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Fecskeházban lévő lakás bérbeadása, bérlőkijelölési jog biztosítása

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatti, Fecskeházban lévő lakás bérbeadására, valamint a Budapesti Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: Katasztrófavédelem) számára, egyszeri 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 a 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 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatti Közszolgálati Apartmanház (a továbbiakban: Fecskeház) létrehozásával, amely 2021. szeptember 1. napjával készült el.

#### A)

Szerbina Edit - 35 éves - a Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeként működő Hegyvidéki Rendészetnél dolgozik 2021. október 25. napjától segédfelügyelőként. Az álláshelyre kiírt pályázatban szerepelt a fecskeházi lakás bérbevételeének lehetősége. 2011. évtől kezdődően él Budapesten albérletben, azonban az albérleti lakás havi kiadásai nagyon magasak. Ezen albérletre vonatkozó bérleti szerződését a tulajdonos 2021. december hónapjában felbontotta, így az ingatlant 2022. február hónap elején el kell hagynia. Az ingatlanba egyedül költözne.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. III. emelet 12. szám alatti 1 szobás, 29,04 m<sup>2</sup> alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra 2022. február 1. napjától munkaviszonya fennállásáig, de legfeljebb 5 év határozott időtartamra Szerbina Edit részére a fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke alapján, a bruttó jövedelem 10 %-a szerinti bérleti díj megállapításával.

#### B)

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság látja el területi szervként Budapest Főváros területén, valamint a környező agglomerációs településeken a mentő tűzvédelmi, hatósági, iparbiztonsági, valamint polgári védelmi feladatokat. Szervezeti felépítését tekintve a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság helyi szervei a katasztrófavédelmi kirendeltségek, melyek közül területileg illetékes a XII. kerületben az Észak-Budai Katasztrófavédelmi Kirendeltség. Az Észak-Budai

Katasztrófavédelmi Kirendeltség helyi szervként a mentő tűzvédelmi feladatokat két hivatásos tűzoltóparancsnoksággal, valamint alárendeltségükbe tartozó katasztrófavédelmi őrsökkel látja el. A XII. kerület elsődleges tűzoltási és műszaki mentési működési terület szempontjából, mivel önálló tűzoltólaktanyával nem rendelkezik, mentő tűzvédelmét a II. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság és a Budavári Katasztrófavédelmi Őrs látja el.

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 30. § (5) bekezdése alapján „a tűzoltóparancsnok vagy kijelölt helyettese évente beszámol a hivatásos tűzoltóság működési területén működő települési önkormányzat képviselő-testületének a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azokkal kapcsolatos feladatokról”

A II. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság parancsnokának beszámolási kötelezettsége önmagában, valamint a működési terület szerinti illetékessége a II. Kerületi Tűzoltóparancsnokságnak és az irányítása alá tartozó Budavári Katasztrófavédelmi Őrsnek a beszámolóból is kitűnik.

A XII. kerületben összesen 434 káresemény történt a 2020-as évben, ebből 374 esetben a II. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság és az irányítása alá tartozó Budavári Katasztrófavédelmi Őrs egységei kerültek riasztásra. A statisztikai kimutatásból kitűnik, hogy a Hegyvidék mentő tűzvédelmét az esetek 86 %-ában ez a két területileg illetékes laktanya látta el hozzávetőlegesen egyforma mértékben.

A Katasztrófavédelem egy darab egy szobás fecskesházi lakás bérbevételére nyújtott be kérelmet az arra jogosult, a XII. kerület mentő tűzvédelmében aktívan részt vevő tűzoltó állományban lévő tűzoltó részére, ténylegesen a kerületben eltöltendő szolgálati idejére, de legfeljebb 5 évre.

Javasolom, hogy az Önkormányzat egyszeri bérlőkijelölési jog pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül történő biztosításáról megállapodást kössön a Fővárosi Katasztrófavédelmi Főigazgatósággal a Budapest XII. kerület 7700 hrsz. alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Alkotás utca 21. I. emelet 9. szám alatti, 70,69 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás lakásra vonatkozóan a Katasztrófavédelem részére.

### **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. § szerint a bérbeadás az alábbi jogcímenekén 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 megyében másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,
- c) késznek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani,
- d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói.

(2a) 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 Tulajdonos 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/A. § (6) bekezdése szerint a kérelem elbírálása során előnyt élveznek a pályakezdők és az újonnan felvett, belépő foglalkoztatottak.

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/B. § (2) bekezdése szerint Bérlő Bérbeadó felé félévente köteles igazolni előtakarékosági szerződésének fennállását és fizetési kötelezettségének teljesítését.

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

Az Ör. 18/A. § (3) bekezdése szerint 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. § (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 az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre köteles az Ör. 18/A. § (7) bekezdés szerinti előtakarékosági szerződés megkötésére és az ezzel járó Ör. 18/B. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségek vállalására.

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

**Határozati javaslatok:**

A)

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 12. szám alatti 1 szobás, 29,04 m<sup>2</sup> alapterületű lakást 2022. február 1. napjától munkaviszonya fennállásának időtartamára, de legfeljebb 5 év határozott időre Szerbina Edit részére bérbe adja. 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 bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

B)

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7700 hrsz alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Alkotás utca 21. I. emelet 9. szám alatti, 70,69 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás lakás vonatkozásában egyszeri bérlőkijelölési jog pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül történő biztosításáról megállapodást köt a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal (székhelye: 1081 Budapest, Dologház utca 1.).

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt az előterjesztésben ismertetett feltételekkel a megállapodás megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. január 21.

  
dr. Gottfried - Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester