

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült az ESZB 2023. december 11-én tartandó ülésére

Az előterjesztést készítette: dr. Szilágyi – Frölich Dóra vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3.
szám alatti bérlők elhelyezésére

Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!

Az 1. sz. mellékletben megnevezett bérlők (a továbbiakban: Bérlők) 2003.05.19. napjától határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. I/1. szám alatt található bérlakásra (a továbbiakban: Bérlemény). A Bérleményben kizárólag a testvérpár lakik életvitelszerűen. (1. és 2. számú mellékletek) Az épületingatlan társasházként működik, az Önkormányzat tulajdoni hányada 126/1000.

A Bérlemény 41 m² alapterületű, 1,5 szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből áll. Az ingatlan fűtése szilárd tüzelésű kályha, továbbá villannyal és vízzel ellátott.

A 2023. május 17-én tartott közgyűlésen a Baross Gábor u. 3. szám alatti Társasház Intéző Bizottságának tagjai jelezték az Önkormányzat részére, hogy a Bérlemény tetőszerkezetének egy része beszakadt, cserepek mozdultak el, így a fent nevezett Bérlők lakása bizonyos helyeken beázik. Ezt követően az Önkormányzat munkatársai szemlét tartottak a Bérleményben, és megállapították, hogy a Bérlemény állapota rendkívül elhanyagolt, fűtése nem működik, a beázás következtében megjelent az egészségre káros beltéri penészedés, így rendeltetésszerű használatra, lakhatásra nem alkalmas.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 365/2019. (XII. 11.) Kt. határozatának 3. pontja kimondja, hogy ahol az önkormányzati vagyonba tartozó lakás épületének felújítása gazdaságtalan, de jók az ingatlan adottságai, ott a Bérlők részére cserelakást vagy pénzbeli megváltást kell felajánlani, és az ingatlant üres állapotban kell értékesíteni.

A Bérleményt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 206/2022. (IX. 21.) Kt. határozatával elidegenítésre jelölte ki.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2020-2024. közötti időszakra vonatkozó lakáskonceptiójának fent nevezett pontjában foglaltakra figyelemmel, valamint a Bérlőknek a rendezett, tiszta körülmények közötti lakhatás érdekét szem előtt tartva, az Önkormányzat felvette a kapcsolatot a Bérlőkkel, és jelezte, hogy a lakás lakhatatlan állapota miatt a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és a Bérlők cserelakásba történő elhelyezése indokolt. Az Önkormányzat a tulajdonában lévő, 1161 Budapest, Matild u. 11. fszt. 2. szám alatt megüresedett lakást megtekintésre felajánlotta 2023. október 05-én, azonban a cserelakás megtekintését Bérlő 2. visszautasította azzal, hogy tisztában van a Bérlemény rossz állapotával, ennek ellenére nem szándékozik elköltözni onnan.

2023. október 11-én Bérlő 1. megtekintette a cserelakásnak szánt, 1161 Budapest, Matild u. 11. fszt. 2 szám alatti 28 m² alapterületű, 1 szoba, előtér + konyha, fürdőszoba + WC

helyiségekből álló komfortos ingatlant (a továbbiakban: Cserelakás) és nyilatkozatával elfogadta, míg testvére, Bérő 2. akként nyilatkozott, hogy nem fogadja el a Cserelakást. (3. számú melléklet)

A Bérbeadó több alkalommal egyeztetett a Bérőkkel, szorgalmazva azt, hogy együtt költözzenek át a Cserelakásba, de Bérő 2. hajthatatlannak bizonyul, és továbbra sem kíván élni a cserelakás elfogadása mellett történő bérleti szerződés megszüntetésével.

Mivel a jelenlegi Bérlemény bérleti – és közüzemi díját a két Bérőtárs együtt fizette, és a két bérő közül Bérő 1. rendelkezik munkából származó jövedelemmel, ezért feltételezhető, hogy amennyiben Bérő 2. egyedül marad a Bérleményben, nem fogja tudni fizetni a bérleti – és közüzemi díjakat. Ennél fogva szükségszerűvé válik a bérleti szerződésének megszüntetése azzal, hogy átköltözik a testvére részére felajánlott Cserelakásba.

Fenti körülményekre tekintettel javaslom Bérő 1. bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetését a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Lakás tv.) 23. § (3) bekezdésében foglaltak, és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 42. § (1) bekezdésében foglaltak szerint cserelakás felajánlásával.

Lakás tv.:

„23. § (3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.”

Rendelet:

„42. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérője a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezheti cserelakás és pénzbeli térítés igénylése mellett, amennyiben a szociális jellegű bérbeadás összes időtartama az 5 évet meghaladja.

(2) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha az eredeti lakás lakbérének összege magasabb a cserelakás lakbérénél. A bérőt ilyenkor a két lakás éves lakbérének díjkülönbözete illeti meg. A fizetendő térítési díj alapjául szolgáló éves lakbérnek az összegét a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének időpontjában érvényes szociális lakbérnek a figyelembevételével kell megállapítani.

(3) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének további feltétele, hogy a bérő

*a) vállalja eredeti lakásának e rendelet 33. §-ában meghatározottak szerinti visszaadását, és
b) az eredeti lakására lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.”*

A jelenlegi Bérlemény után a Bérők 29 315 Ft/hó lakbért és külön szolgáltatási díjat fizetnek, a Cserelakás után pedig alacsonyabb összegű 20.020,- Ft/hó lakbért és szolgáltatási díj fizetendő. Tekintettel azonban arra, hogy a 29 315 Ft/hó lakbért a Bérők közösen fizetik, így Bérő 1. részére a pénzbeli térítés 111 540 Ft összegéből annak fele (55 770 Ft) indokolt.

Fentiek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat a Bérőknek a 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. I/1. szám alatti önkormányzati bérlakásra megkötött határozatlan idejű bérleti

szerződését közös megegyezéssel szüntesse meg Bérlő 1. vonatkozásában oly módon, hogy a megszűnést követő naptól Bérlő 1. részére határozatlan időre biztosítsa a Cserelakást.

Javaslom továbbá Bérlő 2. jelenlegi bérleti szerződése hatályának fenntartását a 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. I/1. szám alatti önkormányzati bérlakás vonatkozásában azzal, hogy Bérlő 2. 2024. január 15-ig nyilatkozzon arról, hogy elfogadja-e a bérleti szerződés megszüntetését a Cserelakába történő beköltözéssel egyidejűleg.

A Cserelakás tekintetében Bérlő 1. új bérleti szerződésébe szükséges belefoglalni azt, hogy amennyiben testvérének (Bérlő 2.) a bérleti szerződés megszüntetésére és a Bérleményből történő kiköltöztetésére kerül sor, úgy a Cserelakásba a bérleti szerződés megszüntetésének napját követő nappal befogadja.

Bérlő 1. köteles legkésőbb a 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződésének megszűnése napjától számított 30 napon belül kiköltözni a Bérleményből, valamint gondoskodni saját maga kijelentkezéséről és az erről szóló igazolást bemutatni. A kiköltözéssel és lakcímről történő kijelentkezéssel Bérlő 1. részéről a Bérlemény visszaadásra kerül az Önkormányzat részére.

A Rendelet 2. § (1) bf) pontja szerint:

2. § (1) A lakások tekintetében az Önkormányzatot, mint tulajdonost és bérbeadót megillető jogokat és kötelezettségeket, illetve a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat – e rendeletben szabályozott módon – a Képviselő-testület, valamint jelen rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület felhatalmazása alapján az alábbi szervek és személyek gyakorolják, illetve látják el:

b) az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: ESZB) dönt

bf) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén cserelakás felajánlásáról, illetve pénzbeli térítés megállapításáról.

A fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Bizottság döntését!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága úgy dönt, hogy a **1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. I/1.** szám alatti önkormányzati bérlakásra vonatkozóan az előterjesztés 1. sz. mellékletében megnevezett Bérlő 1. (a továbbiakban: Bérlő 1.) határozatlan idejű bérleti szerződését **közös megegyezéssel 2024.01.31. nappal megszünteti** oly módon, hogy a megszűnést követő naptól részére **határozatlan időre** biztosítja a **1161 Budapest, Matild u. 11. fszt. 2.** szám alatti ingatlant (a továbbiakban: Cserelakás), azzal a feltétellel, hogy az előterjesztés 1. sz. mellékletében megnevezett Bérlő 2.-t (a továbbiakban: Bérlő 2.), a 1165 Baross Gábor u. 3. I/1. szám alatti Bérleményre vonatkozó bérleti szerződésének megszüntetése esetén, a megszüntetés napját követő nappal befogadja.

Bérlő 1. legkésőbb a 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. I/1. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződésének

megszűnése napjától számított 30 napon belül **kiköltözik** a 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. I/1. szám alatti ingatlanból, valamint gondoskodik saját maga kijelentkezéséről és az erről szóló igazolást az Önkormányzat felé bemutatja.

Bérlő 1.-et a fentiek teljesítése esetén 55 890 Ft lakbér díjkülönbözet illeti meg.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szerződés megszüntetéséről szóló megállapodást, valamint az új bérleti szerződést írja alá.

A Bizottság a Bérlő 2. jelenlegi bérleti szerződését hatályában fenntartja a 1165 Budapest, Baross Gábor u. 3. I/1. szám alatti önkormányzati bérlakás vonatkozásában azzal, hogy Bérlő 2. 2024. január 15-ig nyilatkozzon arról, hogy elfogadja-e a bérleti szerződés megszüntetését a Cserelakába történő beköltözéssel egyidejűleg.

Cserelakásba költözés esetén a Bérlő 2.-t is megilleti az 55 890 Ft lakbér díjkülönbözet.

Felelős: Dobre Dániel bizottsági elnök

Határidő: 2024. február 29.

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú Bérlők adatai (zártan kezelendő)
2. számú - Bérleti szerződés (anonimizált)
3. számú - Bérlő 1. elfogadó nyilatkozata (anonimizált)