

## 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:** Döntéshozatal lakásbérleti jog cseréjéhez történő hozzájárulásról

### Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!

Az 1. sz. mellékletben megnevezett bérlő (a továbbiakban: Bérlő) az Egészségügyi és Szociális Bizottság 179/2022. (XII. 14.) ESZB határozata alapján 2023.01.31. napjától két évre, 2025. január 31. napjáig határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló 1165 Budapest, Futórózsa u. 73. III. em. 2. szám (továbbiakban: Bérlemény) alatt található bérlakásra. A Bérleményben kizárólag Bérlő és három gyermeke, (az 1. sz. mellékletben megnevezett Gyermekek 1., Gyermekek 2. és Gyermekek 3.) lakik életvitelszerűen.

A Bérlemény 56 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + 2 fél szoba, konyha, étkező, közlekedő, kamra, fürdőszoba + WC, erkély helyiségekből áll. Az ingatlan komfortos. (1. számú melléklet)

Bérlő megkereséssel élt az Önkormányzat felé azzal, hogy a fenti Bérleményre vonatkozó határozott idejű bérleti jogát elcserélné egy Kálló településen található ingatlan tulajdonjogára.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 46. §-a szerint:

*„46. § (1) Önkormányzati bérlakás bérleti joga az ESZB hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el, írásba foglalt csereszerződés alapján.*

*(2) A cseréhez való hozzájárulás megadása vagy megtagadása során az Lt. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően kell eljárni.*

*(3) A lakáscsere jogcímen történő bérbeadásra a bérlő által kezdeményezett csere esetén kerülhet sor.*

*(4) Nem XVI. kerületi lakás esetén az Önkormányzat megkeresi az ingatlan fekvése szerinti társhatóságot környezettanulmány készítése céljából. XVI. kerületi lakás cseréje esetén az Önkormányzat készíti el a környezettanulmányt.*

*(5) Amennyiben a lakáscsere során az érintett lakások az Önkormányzat tulajdonát képezik, úgy az új lakás esetén a bérleti jogviszony időtartama megegyezik a bérlő korábbi bérleti szerződésében meghatározott időtartammal.*

*(6) A csere jóváhagyásának feltétele,*

*a) a kérelmezőnek – beköltözhető lakóingatlana vonatkozásában – nem áll fenn lakbér, használati díj és külön szolgáltatások díj tartozása,*

*b) a cserélő félnek lakbér- és közüzemi díjtartozása nincs, az ingatlant nem terheli hitel-, zálog- vagy egyéb szolgalmi jog, nem áll elidegenítési és terhelésim tilalom alatt,*

*c) a lakáscsere indokaként a kérelmező nyilatkozatában megjelölt tény vagy körülmény tényszerű okirati igazolása.*

*(7) Nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha*

*a) a bérlő a csere folytán nem szerezne meg a cserelakás tehermentes tulajdonjogát vagy bérleti jogát, kivéve a Ltv. 29. § (5)–(6) bekezdésében foglalt eseteket, vagy*

- b) a leendő bérlő bérleménye mellett még másik bérleménnyel, vagy másik lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával rendelkezik,
- c) ha a bérleti szerződés megkötésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Ltv. 29. § (5)–(6) bekezdésében foglalt eseteket,
- d) a hozzájárulás nyilvánvalóan közérdeket, önkormányzati érdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sértene,
- e) ha a tulajdonjog bejegyzésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Ltv. 29. § (5)–(6) bekezdésében foglalt eseteket.
- (8) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést a Ltv. 29. § (8) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével kell megkötni. Önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonú ingatlan tulajdonjogával történő cseréje esetén az Önkormányzat a jelen rendeletben a cserével érintett lakásra meghatározott költségalapú bérleti díj megfizetésének előírásával adhat hozzájárulást.
- (9) Az önkormányzati lakások cseréje esetén és a magántulajdonban lévő lakás cseréje önkormányzati tulajdonú lakásra kérelmezéséhez kötelezően benyújtandó mellékletek felsorolását a jelen rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.”

Bérlő benyújtotta a bérleti jog cserére vonatkozó – az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező - kérelmét, és a hiánypótlását követően a Rendelet 3. sz. mellékletében felsorolt iratokat is megküldte.

Bérlő a Kállói ingatlan tulajdonosaival, Erdei Istvánnéval és Edei Tamással (továbbiakban: Tulajdonosok) megkötötte az előterjesztés 4. mellékletét képező csereszerződést a Kálló, belterület 441 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 75 m<sup>2</sup> alapterületű földszintes ingatlanra (továbbiakban: Csereingatlan), mely természetben a 2175 Kálló, Arany János út 45. szám alatt található. A csereszerződés a Bérbeadó hozzájárulásával lép hatályba. A benyújtott iratok alapján az ingatlan per- és tehermentes, és a Tulajdonosoknak a Csereingatlan tekintetében nincs közüzemi díjtartozása.

Bérlő a kérelmében előadta, hogy a bérleti jog cseréjét elsősorban gyermekei egészségi állapotára tekintettel kéri, akiknek - elmondása szerint - „jót tenne a vidéki levegő”. Gyermeke 2. a szakorvosi állásfoglalás szerint gyermekkori autizmusban szenved, melynek tünetei a 2023. februárjában történő költözést követően erősödtek fel. Az orvosi epikrízis megállapította, hogy a viselkedési nehézségek a változás okozta szorongás erősödéséhez köthetők. Gyermeke 3. asztma betegségben szenved. Mindkét gyermekénél egészségügyi javulást remél a Bérlő attól, ha vidéki házba költözhetnének.

*Lakás tv.*

„**29.§ (5)** 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, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.<sup>\*</sup>

(6) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.”

A Lakás tv. fenti szakasza és a Rendelet 46. § (2) szerint a cseréhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, amennyiben bármelyik cserélő félnél vagy a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében fennálló egészségügyi ok miatt kérelmezi a bérlő a cserét.

Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot, hogy a Bérlő Gyermekeinél ismertetett betegségek már a Bérlőre történő pályázás idején is fennálltak, erre hivatkozással kérelmezte a Bérlő a lakás odaítélését, amely körülményt az elbírálásban a Bizottság figyelembe is vett.

Bérlő a pályázati kérelmében külön kitért arra, hogy szeretne egy stabil pontot, egy nyugodt lakóhelyet biztosítani gyermekei számára.

A kérelem feldolgozása során az Önkormányzat felvette a kapcsolatot a Napraforgó Család – és Gyermekjóléti Központtal (továbbiakban: Központ) annak érdekében, hogy információt kapjon a Bérlő családját érintő folyamatban lévő eljárásokról. A Bérbeadó egyúttal a Központtól, a Rendelet 46. § (4) alapján környezettanulmány céljából összefoglaló elkészítését kérte (előterjesztés 5. sz. melléklete).

A Központ által megküldött összefoglaló arról számol be, hogy Bérlőnek súlyos pszichiátriai alapbetegsége van, amely alkoholfogyasztással kiegészülve kontrollálatlan viselkedést, dühkitöréseket okoz. Az utóbbi időben emiatt több alkalommal kellett mentőt hívni Bérlő kórházba szállítása miatt, és egy esetben rendőri beavatkozással volt ez kivitelezhető. A Központ munkatársai ekkor a gyermekek ideiglenes hatályú elhelyezésére tettek javaslatot a Gyámhivatal felé, mely az ideiglenes hatályú elhelyezésre nem hozott határozatot. A rendőrségi intézkedést is magában foglaló eset után a Központ részéről intenzív gondozás, családlátogatás kezdődött.

A Központ összefoglalója szerint a gyakori költözés, a szülők párkapcsolatának bizonytalansága és a Bérlő súlyos pszichiátriai betegsége és a gyakori lakóhely változtatások, költözések nehezítik a család életét. Elmondásuk szerint a gyermekek érdeke mindenképpen a lakhatási stabilitás megtalálása volna, illetve a család folyamatos nyomon követése.

Időközben Gyermek 3. speciális fejlesztési igényei merültek fel, amelyet jelenleg egy kerületi nevelő-gondozó intézmény biztosít számára, ahol a gyermek integrációja megkezdődött, így Gyermek 3. esetében is a kiszámítható intézményi környezet, a szakemberi ellátás biztosítása lenne elsődleges, amit a Központ szakvéleménye szerint a költözés és intézményváltás megakasztana.

Az összefoglalóból kiderült, hogy a Gyámhivatal védelembe vételi eljárást indított, mely eljárásban a Központ azzal a további javaslattal élt, hogy az anya számára rendeljen ki a gyámhatóság igazságügyi pszichiáter szakértőt. (Az eljárás tehát még nem zárult le.)

A Rendelet 46. § (7) d) pontja szerint nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha *a hozzájárulás nyilvánvalóan közérdeket, önkormányzati érdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sértene.*

Az ismertetett körülményeket és a Központ szakvéleményét figyelembe véve **a lakhatási stabilitás, a család folyamatos nyomon követése, az egészségügyi ellátás szélesebb körű elérhetősége és a szakemberi ellátás biztosítása lenne a gyermekek elsődleges érdeke a jelenlegi helyzetben.**

Bérbeadó a Rendelet 46. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelően megkereste a Kállói Közös Önkormányzati Hivatalt (továbbiakban: Kállói Hivatal) környezettanulmány lefolytatása céljából. A válaszlevélben kifejtette a Kállói Hivatal, hogy az ingatlan per- és tehermentes, azt a tulajdonosokon kívül más, egyéb jogcímen nem használja. Tájékoztattak továbbá, hogy Kálló községben bölcsődei-, óvoda és-, iskolai ellátás is biztosított a gyermekek részére, valamint a

Családsegítő Szolgálat feladatait a Vanyarci Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgáltatási Társulás helyi munkatársa látja el. A Kállói Hivatal tájékoztató levelét jelen előterjesztés 6. sz. melléklete képezi.

A bérleti jog cseréjével kapcsolatban tájékoztatom a tisztelt Bizottságot, hogy amennyiben a Bérbeadó hozzájárulását adja a cseréhez, a korábbi bérleti jogviszony megszűnik, és új bérleti jogviszony keletkezik a jelenlegi Bérelővel fennálló bérleti szerződés feltételei mellett.

A Lakás tv. 29. § (8) bekezdése alapján:

*„29. § (8) 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 terheesebben 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.”*

Csere esetén tehát, a jelenlegi Bérelő helyébe lépő Tulajdonosok a Bérleti Szerződés alapján 2025. január 31. napjáig rendelkeznek bérleti jogviszonnyal, annak meghosszabbítása csak a Rendeletben foglalt feltételek esetén, és polgármesteri döntés alapján lehetséges.

A Rendelet 24. § (1) bekezdése szerint:

*„24. § (1) Költségelven történő határozott időre szóló bérleti jogviszony a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján legfeljebb 3 alkalommal további 2 évre meghosszabbítható, és a lakás ismételten költségelven adható bérbe – feltéve, hogy a bérlő lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik, valamint számlavezető bankjánál a bérleti díj összegére az Önkormányzat javára azonnali beszédési megbízást ad –, ha*  
*a) a bérlő igazolja, hogy e rendelet 13. § (3) bekezdésében meghatározott feltétel fennáll, és/vagy*  
*b) a lakás – e rendelet szabályai alapján – csak költségelven adható bérbe.”*

A fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Bizottság döntését!

**Határozati javaslat „A alternatíva”:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a **1165 Budapest, Futórózsa u. 73. III. em. 2. szám** alatti önkormányzati bérlakás (a továbbiakban: Bérlemény) bérleti jogának cseréjéhez a 2175 Kálló, Arany János út 45. szám alatti ingatlan tulajdonjogára. Egyúttal az előterjesztés 1. sz. mellékletében megnevezett bérlőnek (a továbbiakban: Bérelő) a **Bérleményre** vonatkozó határozott idejű bérleti szerződését a csere napjával megszünteti.

**Bérelő** legkésőbb a Bérleményre vonatkozó bérleti szerződése megszűnésének napjától számított 30 napon belül **kiköltözik a Bérleményből**, valamint gondoskodik saját maga kijelentkezéséről és az erről szóló igazolást az Önkormányzat felé bemutatja.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Bérleményre vonatkozó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló megállapodást, valamint az

előterjesztés 4. számú mellékletében képező csereszerződésben megnevezett Tulajdonos 1-gyel és Tulajdonos 2-vel a 2025. január 31-ig tartó bérleti szerződést aláírja.

Felelős: Dobre Dániel bizottsági elnök

Határidő: 2024. január 31.

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

**Határozati javaslat „B alternatíva”:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága úgy dönt, hogy nem járul hozzá a **1165 Budapest, Futórózsa u. 73. III. em. 2. szám** alatti önkormányzati bérlakás (a továbbiakban: Bérlemény) bérleti jogának cseréjéhez a 2175 Kálló, Arany János út 45. szám alatti ingatlan tulajdonjogára.

Az előterjesztés 1. sz. mellékletében megnevezett bérlő (a továbbiakban: Bérlő) bérleti jogviszonya a **Bérlemény** vonatkozásában a bérleti szerződésében szereplő időpontig, 2025. január 31-ig áll fenn.

A Bizottság felkéri az elnökét, hogy gondoskodjon a határozat Bérlő részére történő kiértékeléséről.

Felelős: Dobre Dániel bizottsági elnök

Határidő: 2023. december 31.

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó  
alpolgármester

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Bérleti szerződés (anonimizált)
- 2. sz. melléklet: Bérlő kérelme (zártan kezelendő)
- 3. sz. melléklet: Bérlő kérelmének mellékletei (zártan kezelendő)
- 4. sz. melléklet: Csereszerződés (anonimizált)
- 5. sz. melléklet: Napraforgó Család és Gyermekjóléti Központ összefoglalója (zártan kezelendő)
- 6. sz. melléklet: Kállói Közös Önkormányzati Hivatal válaszlevele