

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült az ESZB 2025. január 27. én tartandó ülésére

Az előterjesztést készítette: dr. Pandula Anikó Krisztina vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet miatti bérlő kijelölés - 1161 Budapest, Rákosi út 30-32. szám alatti lakóház melléképülete

Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1161 Budapest, Rákosi út 30-32. szám alatti három lakásos családi ház megnevezésű ingatlan, melynek területén természetben 3 épület található. Az épületek közül kettő, melyek közül az egyik lakóház, másik melléképület funkciót tölt be, határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérbe van adva. A telken található harmadik épület, mely szintén melléképület, természetben az utcafronti lakóépület mögötti bal épület, jelenleg üresen álló szociális bérlakás. (a továbbiakban: Lakás1)

A Lakás1 27 m² alapterületű, 1 szoba, előtér+konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből áll, illetve a bejárat előtt egy előterasz található. Az ingatlan komfortos.

Jakab Jánosné (a továbbiakban: Kérelmező) 2022. október 24. napjától határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezett az Önkormányzat tulajdonában álló 1164 Budapest, Mária utca 68. fsz. 1. szám alatt található bérlakásra vonatkozóan (a továbbiakban: Lakás2), melyben a Kérelmező jelenleg is egyedül lakik életvitelszerűen.

A Lakás2 komfortos, 29 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, előtér, fürdőszoba + WC helyiségekből álló önkormányzati lakás, amelybe a Kérelmező rendkívüli élethelyzetére való tekintettel soron kívül, pályázat nélkül jutott. Határozott idejű bérleti szerződése 2024. október 23. napján járt le.

A Lakás2-ben több probléma is adódott az elmúlt időszakban: csőtörés, mely megjavításra került, de a szoba és a konyha falai nem száradtak ki, a kémény nem használható, mert felújítást igényelne annak biztonságos használata, emiatt a vegyes tüzelésű kályha nem működtethető, így a fűtés nehezen oldható meg a Kérelmező számára, a padlózat mozog, mert fel van púposodva, emiatt balesetveszélyes.

A Kérelmező a Lakás2-re vonatkozó bérleti szerződésének meghosszabbítása érdekében a szükséges előkészületek megtörténtek, a hosszabbításra azért nem került sor, mert az ELMŰ Hálózati Kft. a Kérelmezővel jelentős, több, mint 600.000,- Forint összegű tartozást közölt a Lakás2-re vonatkozóan, melyről csak elhúzódó kivizsgálást követően derült ki, hogy téves, az a villanyóra meghibásodása miatt történt és nem a Kérelmező okozta a túlfogyasztást..

A Kérelmező kérelmet nyújtott be arra, hogy az Önkormányzat egy másik lakást biztosítson számára, mert a Lakás2-t nem tudja kifűteni, jelenlegi állapotában – különös tekintettel a Kérelmező megromlott egészségügyi állapotára – nem tud ott élni, azonban jelenlegi életkörülményei nem teszik lehetővé, hogy piaci alapon lakást béreljen. Kérelmező jelenleg az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló REHAB-XVI. Nonprofit Kft. alkalmazásában áll, munkabérből származó havi nettó átlagjövedelme: 161.666,- Ft. (1. sz. melléklet)

A Kérelmező jelenleg jogcím nélküli használoként él a Lakás2-ben, használati díj megfizetésére köteles. A 2025. január 08 -án megtartott helyszíni ellenőrzésen megállapításra került, hogy a Lakás2 állapota a fentiekben leírtak alapján helytálló, így megállapítható, hogy a Lakás2 jelenlegi, felújítás nélküli állapota nem megfelelő ahhoz, hogy a Kérelmező továbbra is ott lakjon. (2. sz. melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Mária utca 68. szám alatti ingatlant – melyben a Lakás2 is található – 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozatával elidegenítésre jelölte ki.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 306/2024. (XII.11.) Kt. határozatának 3. pontja kimondja, hogy ahol az épület felújítása gazdaságtalan, de jók az ingatlan adottságai, ott a bérlők részére cserelakást vagy pénzbeli megváltást kell felajánlani, és az ingatlant üres állapotban kell értékesíteni.

Tekintettel arra, hogy a Kérelmezőnek jelenleg nincs érvényes bérleti szerződése az Önkormányzattal, a csere, mint jogügylet jelen esetben nem valósítható meg. A helyszíni szemle során megállapításra került az, hogy a Lakás2 felújítása olyan mértékű jelentős kiadás lenne az Önkormányzatnak, amely a fentiek alapján üres állapotban értékesítésre kijelölt ingatlan esetében nem gazdaságos.

A Kérelmezőt tájékoztattuk, hogy Lakás1-et lehetősége lenne a rendkívüli élethelyzetére tekintettel bérbe venni, melyet a Kérelmező megtekintett és nyilatkozatával elfogadott. (3. sz. melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének 17. §-a alapján:

„17. § (1) A Polgármester egyetértésével az ESZB azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból egyedi elbírálása alapján - pályáztatás nélkül - soron kívül bérlőnek jelölheti ki azt az igénylőt, aki rendkívüli szociális krízishelyzetbe került. Rendkívüli élethelyzetben levőkkel létesített szociális bérlet esetén a kizárási okok vizsgálata nem szükséges.

(2) Az (1) bekezdés meghatározott esetben csak szociális jelleggel adható bérbe a lakás.

(3) A bérlőkijelölés csak cím szerint pontosan megjelölt lakásra történhet.

(4) Az ESZB egyedi elbírálása alapján kijelölt bérlő részére a lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet azzal, hogy a bérlet a krízishelyzet fennállásáig meghosszabbítható úgy, hogy a bérleti szerződés meghosszabbításakor a bérleti díj és egyéb feltételek megállapítására a 23. §-ban foglaltak az irányadók.”

A fentiek figyelembevételével kérem a tisztelt Bizottság döntését!

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága – a Polgármester egyetértésével – azonnali intézkedést igénylő **rendkívüli élethelyzet miatt méltányosságból**, egyedi elbírálás alapján **Jakab Jánosné** részére a **1161 Budapest, Rákosi út 30-32. szám alatti** háromlakásos családi ház megnevezésű ingatlanban az utcafronti lakóépület mögötti baloldali melléképületben található szociális bérlakására **határozott időre**, a bérleti szerződés aláírásától számított **1 évre bérleti jogot biztosít**, azzal a feltétellel, hogy a bérleményben **kizárólag egyedül** lakhat.

A Bizottság egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: 2025. február 28.

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
2025.01.20 13:14:59
+01'00'

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jakab Jánosné kérelme (zártan kezelendő)
2. számú melléklet: Lakás2 ellenőrzési jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Lakás1 elfogadására vonatkozó nyilatkozat