

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült az ESZB 2025. február 24-én tartandó ülésére

Készítette: dr. Pandula Anikó Krisztina vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat az 1161 Budapest, Kossuth Lajos u. 24.
 alagsor 01. szám alatti bérlő elhelyezésére

Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!

Jelen előterjesztés 1. sz. mellékletben megnevezett bérlő (a továbbiakban: Bérlő) 2013. június 27. napjától határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló 1161 Budapest, Kossuth Lajos u. 24. alagsor 01. szám alatt található bérlakásra (a továbbiakban: Bérlemény). A Bérleményben kizárólag a Bérlő lakik életvitelszerűen. A Bérlemény 41 m² alapterületű, komfortos lakás, amely 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba + WC helyiségekből áll. Az épületeingatlan társasházként működik, az Önkormányzat három lakástulajdonnal rendelkezik, az összes tulajdoni hányada aránya 682/1000, a Bérlemény társasházi tulajdoni hányada 160/1000.

A Bérlő több, az Önkormányzathoz benyújtott kérelmében jelezte, hogy a Bérlemény falazata nedves, penészes, a csatornázás hiánya miatt a szennyvíz már többször elöntötte a lakást, melynek következtében a parketta fölpúpozódott, ezáltal lakhatási körülményei nem megfelelőek. (1. számú melléklet) Az Önkormányzat munkatársai által megtartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy a Bérlemény állapota a Bérlő elmondásának megfelelő, a falak vízszigetelésének hiánya miatt a falak penészednek, salétromosodnak.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat korábban cserelakásnak megfelelő ingatlannal nem rendelkezett, ezért nem tudott másik lakást felajánlani, így a Bérlő kérésére a Bérleményt, a Polgármester VGL. 37/2024. (IV.08.) PM határozata alapján 2024. március 02-től 2026. március 01-ig tartó határozott időtartamra ismételten bérbe adta. (2. számú melléklet)

Időközben az Önkormányzat tulajdonában álló másik, szintén szociális bérlakás minősítésű ingatlanra vonatkozó szociális bérleti szerződés megszűnt, így lehetőség nyílt arra, hogy a Bérlő a Bérleményből egy másik szociális bérlakásba költözhessen.

Az Önkormányzat - a Bérlőknek a rendezett, tiszta körülmények közötti lakhatás érdekét szem előtt tartva - a tulajdonában lévő, 1161 Budapest, Matild utca 9. Fszt. 3. szám alatt megüresedett lakást 2024. október 11-én a Bérlőnek megtekintésre felajánlotta. Az ingatlan 35 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba + WC helyiségekből álló komfortos lakás (a továbbiakban: Cserelakás).

A Bérlő megtekintette a Cserelakást és nyilatkozatával elfogadta. (3. számú melléklet)

A fenti körülményekre tekintettel javaslom a Bérlő 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 bérlőnek 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 bérlője 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 bérlőt 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 bérlő

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

A jelenlegi 41 m² alapterületű komfortos minősítésű Bérlemény után a Bérlő 9.266,- Ft/hó lakbért fizet, amely tizenkét hónapra számítva 111.192,- Forint. A szintén komfortos minősítésű 35 m² alapterületű Cserelakás után pedig alacsonyabb összegű 7.910,- Ft/hó lakbért szükséges fizetnie, amely tizenkét hónapra számítva 94.920,- Forint.

A Rendelet 42. § (2) bekezdése alapján a Bérlőt a lakáscsere alapján 16.272,- Forint lakbér díjkülönbözet illeti meg.

A fentiek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat a Bérlőnek a 1161 Budapest, Kossuth Lajos u. 24. alagsor 01. szám alatt található bérlakásra megkötött határozott idejű bérleti szerződését közös megegyezéssel szüntesse meg oly módon, hogy a megszűnést követő naptól a Bérlő részére két év határozott időre biztosítsa a Cserelakást.

A Bérlő köteles legkésőbb a 1161 Budapest, Kossuth Lajos u. 24. alagsor 01. szám alatt 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 laci címről történő kijelentkezéssel Bérlő 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 az 1161 Budapest, Kossuth Lajos u. 24. alagsor 01. szám alatt található önkormányzati bérlakásra vonatkozóan az előterjesztés 1. sz. mellékletében megnevezett Bérlő (a továbbiakban: Bérlő) két év határozott idejű bérleti szerződését **közös megegyezéssel 2025. március 31. nappal megszünteti** oly módon, hogy a megszűnést követő naptól részére két év **határozott időre** biztosítja a **1161 Budapest, Matild u. 9 fszt. 3. szám** alatti ingatlant.

A Bérlő legkésőbb a 1161 Budapest, Kossuth Lajos u. 24. alagsor 01. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződésének megszűnése napjától számított 30 napon belül kiköltözik az 1161 Budapest, Kossuth Lajos u. 24. alagsor 01. szám alatti ingatlanból, valamint gondoskodik saját maga kijelentkezéséről és az erről szóló igazolást az Önkormányzat felé bemutatja.

Bérlőt a fentiek teljesítése esetén 16.272,- Forint lakbér díjkülönbözet illeti meg.

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

Felelős: Dobre Dániel bizottsági elnök

Határidő: 2025. március 31.

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú – Bérlő kérelme (zártan kezelendő)
2. számú – PM határozat és bérleti szerződés - anonimizálandó
3. számú – Bérlő elfogadó nyilatkozata (zártan kezelendő)