



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Hősök tere 12.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület 183379/16 helyrajzi számú, természetben a 1237  
Budapest, Szent László u. 16-18. fsz. 5. szám alatti lakás bérleti szerződésének  
megkötésére**

<b>Előterjesztő:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Winkler Krisztina lakásgazdálkodó jogász Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	-
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2020. október 13.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	dr. Szabó Tibor jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXIII. kerület 183379/16 helyrajzi számú, természetben a 1237 Budapest, Szent László u. 16-18. fsz. 5. szám alatti 37 m<sup>2</sup> alapterületű, 1,5 szoba, konyha, fürdő, WC és kamra helyiségekből álló komfortos lakás (a továbbiakban: Bérlemény) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Bérlemény bérlője 2016. november 16. napjától néhai S. J-né volt, aki 2020. július 25. napján elhunyt. A bérleti szerződés határozatlan időre szól. S. A. (néhai S. J-né fia, a továbbiakban: Kérelmező) 2016-ban édesanyjával együtt költözött a Bérleménybe és **Bérlő elhalálozásakor is életvitelszerűen a Bérleményben lakott.**

Kérelmező 2020. szeptember 01. napján kezdeményezte a bérleti jog folytatását. Kérelmében tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy születése óta az édesanyjával lakott, 2016-ban a Grassalkovich út 163. szám alatti lakásból költöztek a jelen előterjesztés tárgyát képező Bérleménybe.

A bérleti jog folytatása a bérlői pozícióban bekövetkező alanyváltozást jelent. Az elhunyt bérlő helyébe bérlőként a bérleti jog folytatására jogosult személy lép. A bérleti jogviszonyban ezen kívül – a törvény erejénél fogva – semmilyen változás nem következik be. A bérlő és a bérbeadó jogai és kötelezettségei változatlanok maradnak, ez alól a szociális bérleti díjra való jogosultság jelenti a kivételt.

**A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: Lakástörvény) az alábbiak szerint szabályozza a bérleti jogviszony folytatását:

**A Lakástörvény 21. § (2) bekezdése** szerint: „(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.”

**A Lakástörvény 32. § (2) bekezdése** alapján: „(2) Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.”

Kérelmező a fenti jogszabályhelyben meghatározott feltételeknek megfelel, ezért a lakásbérleti jog folytatására törvény erejénél fogva jogosult.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (III.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **Lakásrendelet**) **3. § (3) bekezdése e) pontja** alapján: „(3) A lakások bérbeadására ... e) lakásbérleti jog folytatása alapján, ... az Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), vagy átruházott hatáskörben a Képviselő-testület Bizottsága-, krízislakás esetében a polgármester döntése alapján - az egyes jogcímek esetében előírt rendelkezések megtartása mellett - van lehetőség.”

A Lakásrendelet tartalmazza a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra, valamint a méltányolható lakásigényre vonatkozó szabályokat.

**A Lakásrendelet 4. §** szerint: „A bérleti szerződés megkötése előtt vizsgálni kell a kérelmező szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét.”

A bérleti jog folytatása iránti kérelem Önkormányzat részére történő kézbesítését követően becsatolt nyugdíjfolyósító igazgatóság tájékoztatója alapján Kérelmező nem jogosult a Lakásrendelet 5. § b) pontja szerinti szociális bérleti díjra (a bérlő egy főre jutó havi nettó jövedelme (103.380 Ft) meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, 71.250 Ft-ot), ezért a lakásbérleti jog folytatására jogosult kérelmező esetében csak piaci alapon lehet és kell a bérleti díjat megállapítani.

A Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései alapján:

*6. § (7) Abban az esetben, ha a bérlő elveszti a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra való jogosultságát, akkor a bérbeadó a 38. §-ban meghatározott piaci alapú kikiáltási bérleti díjnak megfelelő bérleti díjat jogosult megállapítani a jogosultság megszűnésének bizonyított időpontjától, vagy intézkedhet a lakásbérleti szerződés felmondása iránt. Amennyiben a változás időpontja kétséges, a változás időpontjának a tudomásra jutás időpontját kell tekinteni. Amennyiben a bérlő a piaci alapú bérleti díj mellett a lakást nem kívánja a továbbiakban bérleni, akkor a lakást a jogosultság megszűnését követő 45 napon belül köteles kiürítve a bérbeadó részére visszaadni. Miután a bérlő elvesztette a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra való jogosultságát és ezt követően az életkörülményeiben bekövetkezett változás miatt ismételen jogosulttá válna a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett történő lakás bérlésére, akkor e rendelet szerint az adott bérbeadási jogcímmre vonatkozó szabályok alapján kell elbírálni a kérelmét.*

*38. § A piaci alapon bérbe adott lakások havi bérleti díja a Vagyonrendeletben meghatározott árverés útján egyedileg kerül kialakításra, a kikiáltási bérleti díj nem lehet kevesebb a 36-37.§-okban meghatározott, a lakás komfortfokozatának megfelelő bérleti díj **ötszörös** összegénél. Bérbeadó Képviselő-testülete döntése alapján a lakás birtokbaadását követő naptári évben jogosult első alkalommal az árverés során kialakult bérleti díj emelésére az előző évi infláció mértékének megfelelő összeggel.*

*36. § A 3. § (1) bekezdésében felsorolt, szociális helyzet alapján megállapított bérletidíj mellett történő bérbeadásra kijelölt lakások havi bérleti díjának mértéke (alapterület és komfortfokozat alapján):*  
*b) komfortos lakás esetén 153,- Ft/m<sup>2</sup>/hó*

Fentiek alapján, valamint a lakás komfortfokozatának és méretének figyelembevételével a szociális bérleti díj (153.- Ft/m<sup>2</sup>/hó) ötszöröse (765.- Ft/m<sup>2</sup>/hó) és a lakás alapterülete alapján kiszámított bérleti díj összege: **28.305.- Ft/hó.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (X.13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 183379/16 helyrajzi számú, természetben a 1237 Budapest, Szent László u. 16-18. fsz. 5. szám alatti lakás bérleti szerződésének megkötéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. kerület 183379/16 helyrajzi számú, természetben a 1237 Budapest, Szent László u. 16-18. fsz. 5. szám alatti ingatlant a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (2) bekezdése alapján határozatlan időre bérbe adja **S. A.** részére az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (III.22.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdés e) pontja alapján, a 6. § (7) bekezdése szerint megállapított 28.305.- Ft/hó összegű bérleti díj mellett.
- II. felkéri a Polgármestert az érintett értesítésére és az I. pontban foglaltak, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján megszövegezett bérleti szerződés aláírására.

**Határidő:** 2020. december 31.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2020. szeptember 15.

**dr. Winkler Krisztina**  
lakásgazdálkodó jogász  
az előterjesztés készítője

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Melléletek: