



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

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat ingatlan hasznosítására (Budapest XXIII. kerület 185852/0/B/2hrs.-ú  
természetben a ..... szám alatti lakás)**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2015.december 08.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	dr. Laza Margit jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest XXIII. kerület 185852/0/B/2 hrsz.-ú természetben a ..... szám alatt található 44 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos, 1 szoba, konyha, kamra (WC) helyiségből álló önkormányzati lakás.

A Budapest XXIII. kerület 185852 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatti társasházi ingatlan 7 albetétből (6 lakás, 1 műhely) áll, ebből önkormányzati tulajdonban egyedül a fent megjelölt lakóingatlan áll.

### Előzmények:

F. R. (szül. idő: .....,a.n.: .....) 1997. december 11. napja óta bérelte az Önkormányzattól a tárgyi lakóingatlant. F. R. 2015. szeptember 07. napján elhalálozott. Az elhunyt bérlő után nem maradt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 32.§ (2) bekezdésében meghatározott személy, aki jogosult lett volna a lakásbérleti jog folytatására. A lakóingatlan birtokbavételére 2015. október 20. napján került sor. 2015. évben bérleményellenőrzésre a bérlő kórházi tartózkodása miatt nem került sor, a 2014. évben felvett műszaki adatlap és a birtokbavételkor tapasztaltak szerint a lakásra jellemző az erős falvizesedés miatti vakolatmállás, illetve a tető héjhalás sérülései miatti beázások. A lakásba nincs bevezetve a gáz, illetve a vízközművesítés is csak a WC kialakításáig terjed, a temperálást fa/szén tüzelésű cserépkályhák biztosítják.

A fenti lakás bérleményként vagy szolgálati lakásként történő hasznosítása esetén a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá kell tenni. Erre vonatkozóan jelenleg nem rendelkezünk árajánlattal. A tárgyi ingatlan oldalfalai további lakásokkal határosak, ezért a bontása műszakilag nehezen kivitelezhető, továbbá szerkezeti károsodásnak nincs nyoma, ami statikailag indokolná a bontását.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2015. október 30., illetve november 03. napján két magánszemély is kérelmében jelezte a fenti lakásra vonatkozó vételi szándékát. A kérelmezők a tárgyi lakás jobb, illetve baloldali szomszédjai.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve a lakások tekintetében az alábbi prioritásokat fogalmazza meg:

### Középtávú tervek:

- lakások értékesítése a bérlők részére a bérlők megvásárlásra való ösztönzésével
- lakások értékesítése a harmadik személy részére a bérlők hozzájárulásával
- új lakás tervezetése, közbeszerzési eljárások
- lakások építése önkormányzati tulajdonú telekingatlanon
- bérlők elhelyezése
- üressé vált, rossz állapotú, lakások bontása

### **Jogi háttér:**

A lakás hasznosítása a Képviselő-testület vonatkozó rendeletei alapján történhet értékesítéssel vagy bérbeadással.

Értékesítés:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) és (3) bekezdése szerint:

*„Az Önkormányzat tulajdonában levő üres lakásokat a vagyonrendeletben meghatározott árverés útján kell értékesíteni. A képviselő-testület a rendkívüli méltánylást igénylő esetekben fenntartja magának a jogot az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakások értékesítési módjának és a vételár összegének meghatározására.*

*Rendkívüli méltánylást igénylő eset különösen:*

- a) haláleset,*
- b) munkahely megszűnése,*
- c) a család anyagi helyzetének jelentős romlása,*
- d) fiatal házások kérelme első lakás megvételére,*
- e) többlakásos épület esetén az adott épületben lakás tulajdonjogával rendelkező vételi szándéknyilatkozata,*
- f) adott lakás igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott rendkívül leromlott műszaki állapota.”*

Bérbeadás:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2012.(IV.20.) Ök. rendelete a lakások bérbeadásának jogcímeit és általános feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

a) szociális bérletként,

- szociális bérlakás csak pályázat útján adható bérbe, mely pályázat kiírása, a Szociális és Egészségügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.
- vizsgálni kell a leendő bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét, a méltányolható lakásigényt,
- a bérbeadás, legfeljebb 5 év, mely 1 alkalommal további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható.

b) piaci bérletként,

- piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy nyereséget is tartalmazzon.
- a bérbeadott lakások lakbére a lakás komfortfokozatának megfelelő mérték négyszerese vagy ettől magasabb összeg
- a lakások licitációs versenytárgyalás útján történő piaci alapú bérbeadása a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Vagyonrendelet) foglalt árverés szabályai szerint történik,
- a szerződés határozatlan időtartamra köthető.

c) költségelven,

- olyan kedvezményezett bérleti forma, ahol a lakás lakásbérleti díját a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos szükséges, igazolt és indokolt ráfordításai megtérüljenek,
- a lakások licitációs versenytárgyalás útján történő költségelvű bérbeadása a Vagyonrendeletben foglalt árverés szabályai szerint történik,

- a költséggelven létrejövő lakásbérleti jogviszony legfeljebb 5 évre szól, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre 1 alkalommal újra bérbe adhatja, amennyiben az maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek.

d) *szolgálati lakás biztosítására,*

- Szolgálati lakás bérlője csak a Polgármesteri Hivatallal, vagy az Önkormányzat valamely intézményével, vagy egyéb gazdálkodó szervezetével munkaviszonyban álló személy lehet, aki vállalja a lakásra megállapított lakbér, valamint a Bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjának megfizetését,
- szolgálati lakás biztosítása esetén a szerződéses jogviszony legkésőbb a munkaviszony megszűnésének a napjáig tart
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

e) *helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra kijelölt lakás biztosítására,*

- Közszolgálati célra kijelölt lakás bérlője aki a BRFK XX. és XXIII. Kerületi Rendőrkapitánysággal áll határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban és a Soroksári Rendőrőrsön teljesít szolgálatot (hivatásos állományba tartozik), vagy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel áll határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban és ott teljesít szolgálatot.
- helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra kijelölt önkormányzati bérlakások biztosítására vonatkozó bérbeadás legfeljebb 5 év, amely 1 alkalommal további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható.
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

f) *a lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás miatti (rendkívüli élethelyzet) lakás biztosítására,*

- A rendkívüli élethelyzet alapján történő lakásbérbeadás lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás miatt engedélyezhető,
- rendkívüli élethelyzet alapján történő lakásbérbeadás legfeljebb 6 hónap, amely 1 alkalommal további legfeljebb 12 hónapos időtartamra meghosszabbítható,
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

g) *méltányosságból, pályázaton kívül lehet bérbe adni*

- a lakást méltányosságból, pályázaton kívül csak olyan személynek lehet bérbe adni, aki szociális bérletre jogosult lenne, és ezen felül életkörülményei különös méltánylást érdemelnek,
- a bérbeadás időtartama legfeljebb 1 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást további 1-3 évre egy alkalommal újra bérbe adhatja, amennyiben a bérlő továbbra is megfelel a bérbeadás feltételeinek, és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek,
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az ingatlan hasznosítása tárgyában.

**Határozati javaslatok:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2015. (XII.08.) határozata a Budapest XXIII. kerület 185852/0/B/2 hrsz.-ú természetben a ..... szám alatti lakás hasznosításáról**

I. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XXIII. kerület 185852/0/B/2 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatti lakást:

**a.) szociális bérletként hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Szociális és Egészségügyi Bizottság részére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 29.

**b.) piaci bérletként történő bérbeadással hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság részére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 29.

**c.) költségelven történő bérbeadással hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság részére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 29.

**d.) szolgálati lakásként hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert az intézményvezetők, a Polgármesteri Hivatal és az Önkormányzat gazdálkodó szervezeteinek értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 29.

**e.) helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra jelöli ki.**

Felkéri a Polgármestert Budapest XX. és XXIII. kerületi Rendőrkapitányság és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség vezetőjének értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 29.

**f.) lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás miatti (rendkívüli élethelyzet) lakás biztosítására hasznosítja.**

Felkéri a polgármestert, hogy a bérlakás e jogcímen történő nyilvántartása érdekében intézkedjen.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: visszavonásig érvényes

**g.) méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás útján hasznosítja.**

Felkéri a polgármestert, hogy a bérlakás e jogcímen történő nyilvántartása érdekében intézkedjen.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: visszavonásig érvényes

#### **h.) értékesíti.**

Felkéri a Polgármestert az értékbecslés megrendelésére, és új előterjesztés készítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 29.

A Képviselő-testület az előterjesztést saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja.

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Budapest, 2015. november 24.

**dr. Gesztei László**  
lakásgazdálkodó  
az előterjesztés készítője

**dr. Balázs Orsolya**  
osztályvezető  
előterjesztő

#### Mellékletek:

1. Egyeztető lap;
2. Tulajdoni lap;
3. Fényképek,
4. Kérelmek.