



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. kerület 187507/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Bercsényi u. 17. fsz. 3. szám alatti lakás bérleti szerződésének megkötésére

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2018. február 13.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Veres Anikó aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXIII. kerület 187507/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Bercsényi u. 17. fsz. 3. szám alatti 24 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, kamra, WC, tároló helyiségekből álló, komfortnélküli társasházi lakás (a továbbiakban: Bérlemény) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat tulajdonát képezi. Az 187507 helyrajzi számú ingatlanban az Önkormányzat a tárgyi lakáson kívül nem rendelkezik további tulajdonrészsel. Bérlemény bérlője 2004. június 16. napjától néhai O. Gy. volt, aki 2018. január 13. napján hunyt el. A bérleti szerződés „életveszély elhárítás” céljából határozatlan időre szól. Néhai bérlővel a Bérleményben élt felesége O. Gy-né és gyermekük O. A. D., bérlő halálakor mindketten életvitelszerűen a Bérleményben tartózkodnak.

O. Gy-né 2018. január 22. napján kezdeményezte a bérleti jog folytatását. Kérelmében tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy gyermeke súlyosan értelmi fogyatékos. 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. tv. 32. és 21. §-a az alábbiak szerint szabályozza a bérleti jogviszony folytatását:

„32. § (1) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

...

(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.

(3) Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.”

21. § (1) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2012.(IV.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 2.§ (1) és (2) bekezdése alapján

„2. § (1) A lakásokat
a) szociális bérletként

...

2.§ (2) A lakások bérbeadására

...

e) lakásbérleti jog folytatására,

...

a Képviselő-testület, vagy átruházott hatáskörben az adott Bizottság döntése alapján van lehetőség határozott vagy határozatlan időtartamra, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig.”

A szociális bérlet bérleti díjára vonatkozó szabályokat a Lakásrendelet 4.§-a, a méltányolható lakásigényre vonatkozó szabályokat az 5.§ (1) bekezdése rendezi.

„4.§ Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján – pályázat útján – lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak

- a) akinek, illetve aki házastársának (élettársának), illetve vele együtt költöző vagy együttlakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása,
- b) mind a bérlő, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, valamint
- c) a bérlő, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja, ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit.

5. § (1) A szociális alapú bérlakás esetén a méltányolható lakásigény felső határa a következő:

- két személy esetén 1 + 1/2 lakószoba,
- ...

Az öregségi nyugdíj legkisebb összege 28.500,- Ft, a kérelemhez becsatolt nyilatkozatok és munkáltatói igazolások alapján **O. Gy-né és O. A. D. nem jogosult a Lakásrendelet 4.§ b) pontja szerinti szociális bérleti díjra** (az együtt költöző családtagok egy főre jutó havi nettó jövedelme 73.898,-Ft, ami meghaladja a rendeletben meghatározott 71.250,- Ft összeget). Ezért az 5.§ (7) bekezdésben foglaltak alapján eljárva a 27.§-ban meghatározott, a lakás komfortfokozatának megfelelő szociális bérleti díj ötszöröse a fizetendő, ez alapján a bérleti díj: 21.960,- Ft/hó.

„5.§ (7) Amennyiben a lakás bérlője a (6) bekezdésben előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a tudomására jutást követően a 27. §-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 tudomására jutás időpontját kell tekinteni.

27. § 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 24-25.§-ban fogalt, 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.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (II.13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 187507/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, természetben a Bercsényi u. 17. fsz. 3. szám alatti lakás bérleti szerződésének megkötéséről

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- I. a Budapest XXIII. kerület 187507/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, természetben a Bercsényi u. 17. fsz. 3. szám alatti ingatlant *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 32.§ (2) bekezdése alapján határozatlan időre bérbe adja O. Gy-né részére *az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről* szóló 22/2012.(IV.20.) 5.§ (7) bekezdése és 27-§-a szerint megállapított bérleti díj szerint.
- II. felkéri a Polgármestert a jelen határozat mellékletét képező bérleti szerződés aláírására, azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeinek szem előtt tartásával eltérhet.

Határidő: 2018. március 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

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

Budapest, 2018. január 26.

dr. Gesztei László
jogász, lakásgazdálkodó
az előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás
osztályvezető
előterjesztő

Melléklet: