



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatti lakás bérlőjének kijelölésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő</b>	<b>Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	<b>dr. Fonál Orsolya, vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>A döntés fajtája</b> rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	<b>egyedi határozat</b>	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	<b>egyszerű többség</b>	
<b>Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja</b> (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	<b>2025. november 11. MUNKATERV szerinti ülésen</b>	
<b>Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó</b> (sürgősség esetén annak indokai)	<b>Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok</b>	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	<b>X</b>
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
<b>Ellenjegyzők</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte</b>	<b>dr. Török-Gábeli Katalin</b> osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	<b>Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztést milyen hatáskörben</b> (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	<b>A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést <u>átruházott döntési hatáskörben</u> tárgyalja</b>	

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Az előterjesztés előzményei**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatt található „lakás” megnevezésű társasházi albetét ingatlan (a továbbiakban: Bérlemény).

A Bérlemény 39 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szoba, konyha, fürdőszoba és kamra helyiségekből álló, komfortos társasházi lakás.

## **II. Az előterjesztés jogszabályi háttere**

### a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)

### b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 2.1.4. pontja szerint a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság: „2.1.4. **Dönt az önkormányzati tulajdonú költségelví helyi közérdekű,- közszolgálati célú, valamint szolgálati lakás és a rendkívüli élethelyzetbe került személyek elhelyezését szolgáló lakások, továbbá méltányosságból pályázaton kívül történő bérbeadás esetén a bérlő személyéről.**”

## **III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok**

A Bérleményt 2015. május 01. napja óta V. Z. S. bérlő, aki jelenleg is életvitelszerűen tartózkodik a Bérleményben két gyermekével, a 19 éves V. V. A-val és a 12 éves V. A-val. A bérleti jogviszony 2015. május 01. napjától 2016. október 31. napjáig lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás miatt (rendkívüli élethelyzet) jogcímen állt fenn, majd ezután méltányosságból, pályázaton kívüli bérbeadás jogcímen (a Képviselő-testület 374/2016. (IX. 13.) határozatával úgy döntött, hogy a Bérleményt méltányosságból, pályázaton kívüli bérbeadás útján hasznosítja). V. Z. S. bérleti szerződése 2025. november 30. napján megszűnik, és a Lakásrendelet értelmében a bérleti jogviszony további meghosszabbítására nincs lehetőség, így lánya, V. V. A. (a továbbiakban: Kérelmező) kérelmezte, hogy a Bérlemény vonatkozásában **méltányosságból, pályázaton kívül** bérleti jogviszonyt létesíthessen. A Bérleményben ugyanúgy ahogy eddig, hárman tartózkodnának.

A Lakásrendelet 10. § (2) bekezdése alapján „**annak a személynek a kérelme támogatható, aki az e rendelet 5. § a), c)-d) pontjaiban foglaltaknak megfelel, továbbá életkörülményei szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét is figyelembe véve különös méltánylást érdemelnek**”.

A Lakásrendelet 5. § a), c) és d) pontjai a következő feltételeket tartalmazzák:

- a) *akinek, illetve aki házas társának (élettársának), illetve vele együtt költöző vagy együttlakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakóingatlan, illetve lakóingatlanban nem rendelkezik tulajdoni illetőséggel, 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,
- d) az egyes bérbeadási jogcímekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés esetén bérlőnek egymást követően eltérő jogcímeken is lehetséges lakás bérbeadása”.

**Mivel a Kérelmező a fenti követelményeknek megfelel és körülményei különös méltánylást érdemlőnek minősülnek, javasolt a Kérelmező kérelmének támogatása, és a bérleti jogviszony létesítésének jóváhagyása.**

Méltányolható körülménynek tekinthető, hogy a család megélhetését kizárólag az édesapa, V. Z. biztosítja, akinek jövedelme korlátozott, így lakást bérelni piaci viszonyok között nincs módjuk. Az egy főre jutó havi nettó jövedelem a családban 130.967,-Ft. Amennyiben nem maradhatnak a Bérleményben, fennáll a veszélye, hogy a kiskorú gyermek nem maradhat a családdal. A család jelenleg is életvitelszerűen a Bérleményben tartózkodik, a bérleti díjat határidőben teljesítik és tartozásuk nem áll fenn. A bérleményellenőrzések során mindig minden rendben volt, a Bérleményt rendben, tisztán tartják.

A Lakásrendelet 28. § (3) bekezdése szerint:

*„(3) A méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás időtartama legfeljebb 1 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást egy alkalommal további 1-3 évre, majd ennek lejáratát követően egy alkalommal további 1-5 évig terjedő időtartamra újra bérbe adhatja, amennyiben a bérlő továbbra is megfelel a bérbeadás feltételeinek, és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek.”*

Tehát amennyiben a Tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy az Önkormányzat méltányosságból, pályázaton kívül bérbe adja a Bérleményt Kérelmezőnek, úgy **a bérbeadás időtartama legfeljebb 1 év lehet** (mely időtartam lejártát követően a Bérlemény ugyanezen jogcímen fenti rendelkezés alapján további 1-3, illetve azután további 1-5 évre bérbe adható a Kérelmező erre irányuló kérelme alapján).

#### **IV. A döntés szükségességének indokai**

Kérelmező kérelmet nyújtott be, melyről dönteni szükséges.

Az SZMSZ 3. számú mellékletének 2.1.4. pontja alapján a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

#### **V. A döntés várható hatásai**

Pozitív döntés esetén Kérelmező és családja részére lehetőség nyílik a Bérlemény bérlésére és a Bérleményben való további, életvitelszerű tartózkodásra.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését.

#### **VI. Döntési javaslat(ok)**

- a) Rendelet-tervezet: -
- b) **Határozati javaslat:**

„A” változat

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának ...../2025. (XI. 11.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatti lakás bérlőjének kijelölésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. az 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező, Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatti lakást **2025. december 01. napjától 2026. november 30. napjáig tartó határozott időtartamra méltányosságból, pályázaton kívül bérbe adja** V. V. A. részére, valamint engedélyezi számára a lakásbérleti szerződés megkötését.
- II. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az érintett értesítésére és az I. pontban foglaltak, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján elkészített lakásbérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2025. december 31.

„B” változat

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának ...../2025. (XI. 11.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatti lakás bérlőjének kijelölésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. az 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező, Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatti lakást **nem adja méltányosságból, pályázaton kívül bérbe** V. V. A. részére.
- II. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az érintett értesítésére.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2025. december 31.

Budapest, 2025. október 22.

**dr. Fonál Orsolya**  
vagyonkezelési ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek:

1. Kérelem és nyilatkozat