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 társasházi albetét lakásra vonatkozó bérleti szerződés újrakötéséről szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő	**Szabó Bernadett, osztályvezető** **Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**	
Az előterjesztést készítette	**Kállai Csabáné, vagyonkezelési ügyintéző** **Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	**egyedi határozat**	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	**egyszerű többség**	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	**2026. szeptember 15.** **MUNKATERV** szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	**Meghívó szerinti** menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	**x**
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	**-**
	Szociális és Oktatási Bizottság	**-**
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	**-**
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	**-**
	Egyházi kapcsolatokért felelős	**-**
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	**-**
Ellenjegyzők	**dr. Kelemen Henrietta** aljegyző	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	**dr. Török-Gábeli Katalin** osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként **tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság**	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést **átruházott döntési hatáskörben** tárgyalja	

Tisztelt Bizottság!

I. Az előterjesztés előzményei

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa 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 ingatlannak (a továbbiakban: **Bérlemény**).

A Bérlemény 39 m^2 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 továbbiakban: **Ptk.**)
- 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) 2.1.1. pontja szerint a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság*: „2.1.1.* ***Meghatározza a*** *költségelvű, a helyi közérdekű,- közszolgálati célú és a rendkívüli élethelyzetbe került személyek elhelyezését szolgáló lakások, továbbá* ***méltányosságból pályázaton kívül történő bérbeadás időtartamát, dönt a fent felsorolt lakások bérlői részére a lakás újbóli bérbeadásáról.****"*

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának 176/2025. (XI.11.) számú határozata alapján a Bérlemény **méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás** jogcímén **V. V. A.** (a továbbiakban: **Bérlő**) került kijelölésre a Bérlemény bérlőjeként 2025. december 01. napjától 2026. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra.

Bérlő a bérleti szerződés további bérbeadása iránti kérelmét a Lakásrendelet 32. §-ában foglalt határidőben nyújtotta be, amely szerint: *„A bérlőnek a szerződés lejárta előtt legalább 30 nappal kell kérelmeznie a lakás további bérbe adását."*

A Lakásrendelet 28.§ (3) bekezdése kimondja, hogy „***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.*"

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 házastársának (élettársának), illetve vele együtt költöző vagy együttlakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakóingatlana, 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*”.

Bérlő a Bérleményben édesapjával és kiskorú testvérével életvitelszerűen él együtt. A Bérlő által benyújtott nyilatkozat és a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a Bérlemény Bérlő részére a Lakásrendelet 28. § (3) bekezdésében meghatározott feltételek alapján újra bérbe adható.

Az egy főre jutó havi nettó jövedelem a családban 117.634,-Ft. Méltányolható körülménynek tekinthető, hogy a család megélhetését Bérlő édesapja, valamint Bérlő biztosítja (de neki jelenleg nincs jövedelme), bevételük alacsony, így lakás bérlésére a jelenlegi piaci viszonyok között nincs lehetőségük. Amennyiben a Bérlemény további bérlését a Tisztelt Bizottság nem hagyná jóvá, úgy fennáll a veszélye, hogy a kiskorú gyermek nem maradhat a családdal. A család jelenleg is életvitelszerűen a Bérleményben tartózkodik, a bérleti díjat határidőben megfizetik és tartozásuk nem áll fenn. A bérleményellenőrzések során megállapításra került, hogy a Bérleményt rendben, tisztán tartják.

Mivel a Bérlő a fenti követelményeknek megfelel és körülményei különös méltánylást érdemlőnek minősülnek, javasolt a Bérlő kérelmének támogatása, és ezáltal a Bérlemény részére további 3 évre történő bérbe adása.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy Bérlő kérelmének helyt ad, az Önkormányzat méltányosságból, pályázaton kívül bérbe adott Bérleményre vonatkozóan a bérleti szerződést újra megköti Bérlővel.

IV. A döntés szükségességének indokai

Bérlő **kérelmet nyújtott be**, melyről dönteni szükséges.

Az SZMSZ 3. számú mellékletének 2.1.1. pontja alapján a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

V. A döntés várható hatásai

Pozitív döntés esetén Bérlő és családja a Bérleményt továbbra is bérleti jogviszony keretében használhatja, ezáltal lehetségessé válik a Bérleményben való további, életvitelszerű tartózkodásuk.

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

VI. Döntési javaslat(ok)

a) Rendelet-tervezet: -

b) <u>Határozati javaslatok:</u>

„A” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának …../2026. (IX. 15.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatti társasházi albetét lakás bérlőjének kijelöléséről és a lakásra vonatkozó bérleti szerződés újrakötéséről szóló döntés meghozataláról

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező, Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatt található társasházi albetét ingatlant **V. V. A.** (a továbbiakban: **Bérlő**) részére az Önkormányzat és Bérlő között jelenleg fennálló lakásbérleti szerződés megszűnését követően **méltányosságból, pályázaton kívül 2026. december 01. napjával kezdődően 3 év határozott időtartamra újra bérbe adja**, és engedélyezi számára a lakásbérleti szerződés megkötését.

II. felkéri a Polgármestert az érintett értesítésére és az I. pontban foglaltak, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján elkészített lakásbérleti szerződés aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester
Határidő: 2026. október 31.

„B” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának …../2026. (IX. 15.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatti társasházi albetét lakás bérlőjének kijelöléséről és a lakásra vonatkozó bérleti szerződés újrakötéséről szóló döntés meghozataláról

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező, Budapest XXIII. kerület, belterület 184835/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 77. fszt. 1. szám alatt található társasházi albetét lakást az arra vonatkozóan az Önkormányzat és V. V. A. (a továbbiakban: **Bérlő**) között fennálló lakásbérleti szerződés megszűnését követően **nem adja újra bérbe Bérlő részére.**

II. felkéri a Polgármestert a Bérlő értesítésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester
Határidő: 2026. október 31.

Budapest, 2026. augusztus 06.

Kállai Csabáné	**Szabó Bernadett**
vagyonkezelési ügyintéző	osztályvezető
az előterjesztés készítője	előterjesztő

Mellékletek:
1. Kérelem