



1000193565936

ikt. szám: FPH144 /1178 - 11 /2023

tárgy: Javaslát nyugdíjasházi lakások szociális
alapon történő bérbeadására
Előkészítő: Szociálpolitikai Főosztály

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 2021. évi módosítása (Lakásrendelet 7. § (1) bekezdés e) pontja) megteremtette a nyugdíjasházi lakások szociális alapon – részletfizetés lehetőségének biztosításával – történő bérbeadásának alesetét azon éjjeli menedékhelyen vagy hajléktalan személyek átmeneti szállásán élő fővárosi hajléktalan idősök részére, akik vagyoni helyzetükre tekintettel a bekerülési térítési díj egészét egy összegben megfizetni nem tudnák, a Lakásrendeletben foglalt egyéb feltételeknek azonban megfelelnek, és vállalják a bekerülési térítési díj részletekben való megfizetését. A nyugdíjasházi lakásbérlet határozatlan időre szól és összkomfortos garzonlakást biztosít.

A szociális helyzetre tekintettel történő bérbeadás célja, hogy a rossz lakhatási körülmények között élő nyugdíjas személyek, akiknek nem áll módjában a teljes térítési díjat egyösszegben megfizetni, mégis bérlőjévé válhassanak szociális alapon nyugdíjasházi lakásnak.

A lakás bérlője a Lakásrendelet 8/A § (8) bekezdése alapján megállapított lakbér és külön szolgáltatási díj megfizetésén felül köteles a jövedelmével arányosan havonta a bekerülési térítési díj összegének részletfizetését teljesíteni, melynek havi összege a lakásban együtt élők havi nettó jövedelmének a 10 százaléka.

A Lakásrendelet meghatározza a fenti feltételekkel bérbeadható lakások számát, mely szerint a szociális alapon történő bérbeadás nem haladhatja meg az adott nyugdíjasházban található összes lakás egytizedét, egész számra felkerekítve.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában jelenleg 392 db nyugdíjasházi lakás található összesen 9 lakóépületben, így a fenti számítást alapul véve 43 db lakás adható bérbe, 2023. június 15. napján 36 megállapodás van hatályban.

Tekintettel a szociális helyzet alapján történő bérbeadások nyugdíjasházanként számolt maximális számára, valamint az üres és bérbeadható állapotban lévő lakások számára és nyugdíjasházak közötti megoszlására, jelen előterjesztés keretében 4 db nyugdíjasházi bérlakás szociális bérbeadására van lehetőség, az alábbi elosztás szerint:

Nyugdíjasház	Összes lakás száma	Szociális alapon történő bérbeadás		
		Maximális száma	Korábban bérbeadott, jelenleg is hatályos bérbeadások	Javasolt bérbeadások jelen előterjesztésben
4. ker Pécsi S. sétány 1-3.	33	4	3	0
9. ker Napfény u. 26.	50	5	4	0
11. ker Kenderes u. 4.	17	2	2	0
11. ker Gazdagréti tér 4.	60	6	4	1
14. ker Bethesda u 4.	34	4	4	0
14. ker Ond vezér sétány 7.	55	6	3	3
14. ker Fogarasi út 165-167.	55	6	6	0
19. ker Batthyány u. 33-39.	33	4	4	0
21. ker Duna u. 4.	55	6	6	0
Nyugdíjasházak összesen:	392	43	36	4

A Lakásrendelet 8/A. § (7) bekezdése értelmében a részletfizetési megállapodásról a Tulajdonosi Bizottság az erre irányuló kiegészítő kérelemben előadottak alapján dönt, különös tekintettel a kérelmező korára és egészségi állapotára, jövedelmi és vagyoni helyzetére, valamint fennálló szálláskörülményeire. Ez lehetővé teszi annak a biztosítását, hogy a jelen előterjesztésben javasolt 4 nyugdíjasházi bérlakásba olyan nyugdíjas, lakástalan budapestiek költözhessenek, akiknek valószínűleg ez az egyetlen esélyük arra, hogy saját otthonuk legyen, a – bekerülési térítési díj részleteivel együtt számolt – lakásfenntartási kiadásait azonban megbízható és fenntartható módon, vagyis a hátralékosság jelentősebb kockázata nélkül fizetni tudják.

A bérleti szerződések megkötésének jóváhagyása esetén a 4 lakásba négy egyedülálló, nyugdíjkorhatárt (65 év) betöltött idős ember költözhet, akiknek biztonságos lakhatása másként nem megoldott. A kérelmezők életkora 68 – 73 év közötti.

A Lakásrendelet nem teszi kötelezővé kérelmező részére azt, hogy a bekerülési térítési díjnak legalább egy részét befizesse a részletfizetés megkezdése előtt, de ennek lehetőségét biztosítja. Ezt a részletfizetést a kérelmezők közül többen vállalták.

A nyugdíjas kérelmezők által benyújtott érvényes kérelmek elbírálásával kapcsolatban a javaslat a következő szempontok érvényre juttatására törekedett. Egyrészt, a kérelmező jövedelmének biztosítania kell a lakásfenntartási kiadások (a lakbér, a bekerülési térítési díj részletei és a rezsiköltségek), valamint a megélhetés egyéb költségeinek a fedezetét. Ez a szempont egyszerre szolgálja a hátralékosság megelőzését, a bérbeadó elvárt lakbér-bevételeinek a biztosítását és azt, hogy a lakástalan élethelyzetből való kilépés tartós, biztos és fenntartható lakhatási pozíciót eredményezzen.

Másrészt, tekintettel a fővárosi önkormányzati nyugdíjasházi bérlakások kedvezményes – és ezért az aránylag alacsony jövedelmű nyugdíjasok számára is megfizethető – lakbérére, a kérelmek elbírálására tett javaslat előnyben részesíti azokat a kérelmezőket, akiknek jövedelmi viszonyai alapján ennek a lehetőségnek a hiányában esélyük sem lenne az önálló lakhatásra (amennyiben a magánbérleti szektor lakbéréit csak nagyon jelentős támogatással tudnák megfizetni).

A pozitív elbírálásra javasolt kérelmeket benyújtó lakástalan budapestiek a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei, a Menhely Alapítvány Vajda 3 Hajléktalanok Otthona és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat - Miklós utcai Integrált Hajléktalanellátó Központ éjjeli menedékhelyein vagy hajléktalan személyek átmeneti szállásain élnek.

A kérelmezők a kérelem benyújtását megelőzően teljeskörűen megismerték a nyugdíjasházi lakások bérlete esetén fizetendő lakbér összegét, valamint a bekerülési összeg nagyságát, valamint annak részletekben történő megfizetésének feltételeit és mértékét az egyes nyugdíjasházakra vonatkozóan. A kérelmek benyújtásánál a szociális munkások folyamatosan segítették az idős kérelmezőket, a beköltözést követően is támogatást nyújtanak számukra.

A bérbeadandó lakásokat, a kérelmezők nevét, életkorát, – a fizetendő bérleti díj megállapítása végett – jövedelmi helyzetét, a lakbér típusát, a vállalt kezdő befizetés összegét, a részletfizetés indokát és a lakott intézmény nevét, az előterjesztés 1. függelékét képező táblázat tartalmazza.

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.10. sora kimondja, hogy a Tulajdonosi Bizottság gyakorolja a lakás bérbeadása esetén a bérbeadó jogait, amely miatt javasoljuk a T. Bizottságnak jelen előterjesztés 1. függelékében foglalt személyekkel történő lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodások megkötésének jóváhagyását.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy:

1.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.10. sora alapján jóváhagyja Tirpák Lászlóval a
szám alatti lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodás megkötését, költségelvű lakbér alapú bérleti díj alkalmazásával (19.367,-Ft/hó), az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal, egyidejűleg jóváhagyja a térítési összeg részletekben történő megfizetését. Felkéri a főpolgármestert, hogy a lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodást Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében eljárva írja alá.

határidő: a döntést követő 90 nap
felelős: főpolgármester

2.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.10. sora alapján jóváhagyja B D Gy val a szám alatti lakásra vonatkozó, lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodás megkötését piaci lakbér alapú bérleti díj alkalmazásával (32.185,-Ft/hó), az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal, egyidejűleg jóváhagyja a térítési összeg részletekben történő megfizetését. Felkéri a főpolgármestert, hogy a lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodást Budapest Főváros Önkormányzata képviselői által eljárva írja alá.

határidő: a döntést követő 90 nap
felelős: főpolgármester

3.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.10. sora alapján jóváhagyja Ny A val a szám alatti lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodás megkötését, piaci lakbér alapú bérleti díj alkalmazásával (32.185,-Ft/hó), az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti tartalommal, egyidejűleg jóváhagyja a térítési összeg részletekben történő megfizetését. Felkéri a főpolgármestert, hogy a lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodást Budapest Főváros Önkormányzata képviselői által eljárva írja alá.

határidő: a döntést követő 90 nap
felelős: főpolgármester

4.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.10. sora alapján jóváhagyja P J vel a szám alatti lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodás megkötését, költségelvű lakbér alapú bérleti díj alkalmazásával (16.575,-Ft/hó), az előterjesztés 4. sz. melléklete szerinti tartalommal, egyidejűleg jóváhagyja a térítési összeg részletekben történő megfizetését. Felkéri a főpolgármestert, hogy a lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodást Budapest Főváros Önkormányzata képviselői által eljárva írja alá.

határidő: a döntést követő 90 nap
felelős: főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.



Kiss Ambrus
főpolgármester-helyettes

Láttam:



dr. Számadó Tamás
főjegyző

A személyes adatok védelme érdekében a mellékletek és a függelék megtekinthető a Tulajdonosi Bizottság és a Lakásgazdálkodási Osztály Titkárságán.

mellékletek:

1. T. L. lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodása
2. B.D. lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodása
3. Ny. A.-né lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodása
4. P.J. lakásbérleti szerződéssel vegyes részletfizetési megállapodása

Digitálisan
aláírta: Kovács
Tünde
Dátum:
2023.06.21
16:16:56 +02'00'

függelék:

1. Javaslát a bérlok személyére

Dr. Schrödel
Norbert
András
Digitálisan aláírta:
Dr. Schrödel
Norbert András
Dátum: 2023.06.22
13:11:46 +02'00'

Berente
Katalin
Digitálisan aláírta:
Berente Katalin
Dátum: 2023.06.21
17:17:43 +02'00'

Dr.
Dauner
János
Digitálisan aláírta:
Dr. Dauner János
Dátum: 2023.06.22
10:52:00 +02'00'

