

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
2023. április 24-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné igazgató
Gazdasági Igazgatóság

Tárgy: Javaslat a Budapest II. kerület 11378/2/B/1 hrsz-ú, természetben a Budapest II. kerület Hűvösvölgyi út 183. (Heinrich I. u. 1/B.) fsz.1. szám alatti lakásra fennálló lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére

Ügyintéző: dr. Hoffmann Edina

Ügyiratszám: V/124/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest II. kerület belterület 11378/2 hrsz alatt nyilvántartott, „*kivett lakóház, udvar és építményrész*” megnevezésű, 2101 m² területnagyságú, természetben a **Budapest II. kerület Hűvösvölgyi út 183. (Heinrich István u. 1/B.)** szám alatti ingatlan. A 11378/2 hrsz-ú ingatlan a 11378 hrsz-ú ingatlan 2004. évben történt megosztásával jött létre. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a 11378/2 hrsz-ú ingatlanra 2007. évben társasháztulajdont alapított.

A Budapest II. kerület 11378/2/B/1 hrsz-ú társasházi albetét, természetben a **Budapest II. kerület Hűvösvölgyi út 183. (Heinrich István utca 1/B.) földszint. 1. szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 76 m² alapterületű lakás bérelője Simon Tibor Sándorné [REDACTED] képviselő-testületi határozat alapján a 2020. január 29. napján megkötött, **2024. augusztus 31.** napjáig szóló, hatályos bérleti szerződés értelmében. A bérelővel a bérleményben életvitelszerűen együtt lakik nagykorú fia, **Simon Péter** [REDACTED] aki a hatályos bérleti szerződés 1.2. pontjában a bérelővel együtt lakó családtagként van feltüntetve.**

Előzmény: Simon Tibor Sándorné 1999. január 6. napján kelt, határozatlan idejű lakásbérleti szerződését a BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft. 2010. január 31. napjára felmondta bérleti díjtartozás miatt. A használó kérelmére az Önkormányzat a **87/2010.(II.10.)** képviselő-testületi határozat alapján – 187.475,- Ft tartozásra 12 havi részletfizetés engedélyezése mellett – **2012. február 28.** napjáig tartó határozott időre bérbe adta a tárgyi lakást Simon Tibor Sándorné részére méltányossági alapon a kérelmező szociális helyzetére tekintettel. A bérlo a tartozást a részletfizetési megállapodás teljesítésével maradéktalanul kiegyenlítette, majd az Önkormányzat a Képviselő-testület **244/2012.(VI.26.)** határozata alapján **2014. május 31.** napjáig ismét bérbe adta Simon Tibor Sándorné részére a tárgyi ingatlan. A bérbeadás költségvű bérleti díj megállapítása és 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékfizetési kötelezettség mellett történt. Simon Tibor Sándorné 2013. március 6. napján 3 havi költségvű bérleti díjnak megfelelő óvadékot, 76.560,- Ft összeget megfizetett az Önkormányzat részére.

Simon Tibor Sándorné 2014. május 13 napján a lakás ismételt bérbe adását kérte további 5 évre, hivatkozva arra, hogy ő és vele életvitelszerűen együttlakó nagykorú fia lakhatása más módon nem lenne megoldható. [REDACTED]

A bérlemény tekintetében hátralék nem állt fenn, a bérlo a lakást és környezetét megfelelően karbantartotta. A kérelemnek helyt adó **225/2014.(VIII.21.)** képviselő-testületi határozat alapján az Önkormányzat **2019. augusztus 31.** napjáig tartó határozott időre bérbe adta Simon Tibor Sándorné részére a tárgyi lakást. Az Önkormányzat Simon Tibor Sándornéval 2014. október 15. napján 2019. augusztus 31. napjáig szóló lakásbérleti szerződést kötött.

A bérleti szerződés határozott idejének lejártá előtt Simon Tibor Sándorné 2019. augusztus 23-án ismét kérte a tárgyi lakás további időszakra történő bérbe adását egyéb lakhatási lehetőség

hiányára való hivatkozással. Kérelmének helyt adva, az Önkormányzat a Képviselő-testület **409/2019.(XII.19.)** határozata alapján **2024. augusztus 31.** napjáig – költségelvű bérleti díj megállapítása mellett – ismét bérbe adta Simon Tibor Sándorné részére a tárgyi ingatlant. Az Önkormányzat Simon Tibor Sándornéval 2020. január 29. napján lakásbérleti szerződést kötött a tárgyi lakásra.

Simon Tibor Sándorné 2023. március 29. napján *kérelmet* nyújtott be az Önkormányzathoz, amelyben kérelmezte a tárgyi ingatlanra fennálló határozott idejű bérleti szerződésének 2023. május 15. napjával történő megszüntetését. A bérlet megszüntetése indokál előadta, hogy ő és a fia lakhatását sikerült más módon megoldaniuk, terveik szerint a költözködést a külföldről hazaérkező lánya segítségével 2023. május 15. napjáig lebonyolítják. Simon Tibor Sándorné a kérelemben nyilatkozott arról, hogy a vele együtt élő fia, Simon Péter is kiköltözik a lakásból. A bérlő kijelentette továbbá, tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszonya megszüntetése okán cserelakásra, pénzbeli térítésre, elhelyezésre, egyéb kártalanításra nem jogosult, és ezekre nem tart igényt (1. sz. melléklet). Simon Péter 2023. április 5. napján nyilatkozott, hogy édesanyjával együtt ő maga is elköltözik a lakásból, és tudomásul veszi, hogy cserelakásra, egyéb elhelyezésre, kártalanításra, pénzbeli térítésre nem jogosult, valamint a tulajdonában lévő ingóságokat a bérleményből elviszi (2. sz. melléklet).

A Budapest II. kerület Hűvösvölgyi út 183. szám alatti lakás 2 lakószoba, előtér, fürdőszoba, konyha és 2 kamra helyiségekből áll. A lakáshoz tartozik egy 17,93 m² alapterületű terasz. A lakás alapterülete az ingatlan-nyilvántartás adatai (tulajdoni lap) értelmében 76 m², a bérleti díj megállapítása az ingatlan hasznos alapterülete, 58 m² figyelembe vételével történt.

Az ingatlanban a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. április 12. napján *bérlemény-ellenőrzést* tartott, mely során megállapítást nyert, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, a lakásberendezési tárgyak működőképesek, állapotuk megfelelő, valamint a bérlő a karbantartási kötelezettségének folyamatosan eleget tett.

A bérbeadónak fizetendő havi díj: 25.520,- Ft bérleti díj (költségelvű, 440,- Ft/m²/hó, 58 m² alapterületre), továbbá 3.424,- Ft szemétszállítási díj, **összesen: 28.944,- Ft.** A lakás mellékvízmérővel rendelkezik.

Simon Tibor Sándorné a számlázott havi lakásdíjakat rendszeresen teljesítette, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. április 11. napján kiállított egyenleg-igazolása értelmében a bérlőnek 2023. április 6. napjáig nem áll fenn bérleti-, illetve különszolgáltatási díjtartozása, sőt +27.073,- Ft túlfizetés mutatkozik. A késedelmi kamat összege 434,- Ft.

A bérlő a bérleti jogviszony megszüntetésére irányuló kérelmében nyilatkozott, hogy a bérlemény közüzemi díjait rendszeresen teljesítette a közüzemi szolgáltatók felé, a hátralékmentességet a lakás birtokba adását követően „nullás” közüzemi igazolásokkal kész igazolni. A kérelemhez csatolt, legutolsó fogyasztási időszakra vonatkozó közüzemi számlák (víz, gáz, elektromos áram) tanúsága szerint a bérlőnek nem áll fenn közüzemi díjtartozása egyik közszolgáltató felé sem.

Simon Tibor Sándorné nevén a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 76.560,- Ft óvadékot tart nyilván (amelyet a bérlő 2013. március 6. napján fizetett be). Az óvadék összege részben vagy egészben nem került felhasználásra, az összeg az Önkormányzat kaució letéti alszámláján rendelkezésre áll.

*Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzat rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 26/A. § (2) bekezdése értelmében az óvadék összegéből a bérbeadó levonhatja a bérlőt terhelő és részéről ki nem egyenlített (lakbér, illetve a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges, közüzemi díjakat és költségeket) költségeket.*



Tekintettel arra, hogy a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a 2023. április 12. napján tartott bérlemény-ellenőrzés során megállapította, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, illetve a bérlőnek bérleti- és különszolgáltatási díjtartozása nem áll fenn a bérbeadó Önkormányzat felé, a nyilvántartott óvadékösszegeből levonást nem kell eszközölni, feltéve, hogy a lakás birtokba visszaadásakor, illetve az addig eltelt időben sem lesz ok az óvadékból levonásra.

A Vagyondirektívum 26/A. § (3) bekezdés alapján a bérleti szerződés megszűnésekor az óvadék, illetve annak fel nem használt része a bérlő részére visszajár. Az óvadék után a bérbeadó kamatot nem fizet. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a befizetett óvadékot vagy annak részét nem használta fel, annak összege a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár Simon Tiborné részére. A visszafizetendő óvadék tekintetében az Önkormányzatot kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 23. § (2) bekezdése alapján a határozott időre szóló, illetőleg valamilyen feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg. A határozott időre szóló lakásbérleti szerződés a bérlő részéről nem mondható fel, ezért a bérleti szerződés a határozott idő lejártáig csak a felek közös megegyezésével szüntethető meg.

A Vagyondirektívum 39/A. § alapján a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

Az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 11. melléklete 1.2.5. pontja értelmében a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyondirektívum 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket, és e jogkörében dönt a lakás bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **hozzájárul** a Budapest II. kerület belterület 11378/2/B/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1021 **Budapest II. kerület Húvösvölgyi út 183. (Heinrich I. u. 1/B.) fsz. 1.** szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 76 m² alapterületű lakásra **Simon Tibor Sándorné** mint bérlő és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat mint bérbeadó között 2020. január 29. napján létrejött, 2024. augusztus 31. napjáig tartó határozott idejű, a ZRTB-8/2020. számon pénzügyi nyilvántartásba vett **lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, 2023. május 15. napjára történő megszüntetéséhez** az alábbi feltételekkel:

- Simon Tibor Sándorné köteles az Önkormányzattal a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodást 2023. május 15. napjáig megkötöni;
- Simon Tibor Sándorné köteles a **Budapest II. kerület Húvösvölgyi út 183. (Heinrich I. u. 1/B.) fsz. 1.** szám alatti lakást ingóságaitól kiüríteni, és az ingatlant **2023. május 15. napján** tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban **birtokba adni** az Önkormányzat megbízásából eljáró II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére, valamint a birtokba adást követő 5 munkanapon belül köteles igazolni, hogy a lakás



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu

tekintetében a birtokba adás napjáig bérleti-, különszolgáltatási, valamint közüzemi díjtartozása nem áll fenn;

- Simon Tibor Sándorné köteles a lakás birtokba adást követő 5 munkanapon belül igazolni, hogy az ingatlanból ő, valamint a vele közös háztartásban élő családtagja, Simon Péter kijelentkezett;
- Simon Tibor Sándorné és Simon Péter, Simon Tibor Sándorné lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetése okán cserelakásra, pénzbeli térítésre, elhelyezésre, vagy egyéb kártalanításra nem jogosult;
- a Vagyonrendelet 26/A. §-a értelmében Simont Tibor Sándorné részére a 2013. március 6. napján befizetett **76.560,- Ft óvadék visszajár a fenti feltételek teljesülése esetén a díjhátralék mentesség igazolását követő 8 napon belül**. Az óvadék után az Önkormányzat kamatot nem fizet.

Amennyiben Simon Tibor Sándorné a megállapodást a megjelölt határidőig nem köti meg, úgy a jelen határozat hatályát veszti.

Amennyiben Simon Tibor Sándorné a lakást a jelen határozatban és a bérleti szerződést megszüntető okiratban megjelölt határidőig nem adja birtokba az Önkormányzat megbízásából eljáró II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére, úgy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat jogi eljárást indít ellene és a vele együtt lakó személy ellen a lakás kiürítése, illetőleg az esetlegesen fennálló díjhátralék és járulékok behajtása iránt.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató

Határidő: 2023. augusztus 31.

Budapest, 2023. április 17.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Melléklet:

1. Simon Tibor Sándorné 2023. március 29. napján kelt kérelme
2. Simon Péter 2023. április 5. napján kelt nyilatkozata

Tisztelt Vagyonkezelőnk!

1.sz. melléklet



BP0200021313

Kérelem

Tárgy: Bérleti szerződés megszüntetése

V/124-1

V/111/2021

24

Dr. Hoffmann G.

Alulírott Simon Tibor Sandoré /

[redacted] szeretném kérni a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a 2024. 08. 31-ig érvényben lévő lakásbérleti szerződésemel, mely a 1021 Budapest Hűvösvölgyi út 183. sz. 1. emeleti lakásról, az az május hó 15-én azaz 2023. 05. 15. dátummal szüneteljenek megszüntetni.

Indoklás: A lakhatásomat sikerült más módon megoldani a legközelebbi május 9-én jön kora kirendelésről, ő fog segíteni a költözésem. Ezt kb. május 15-én szeretném lebonyolítani a fiam, Simon Péter is elköltözik a lakásból.

A lakás rezsit díjat és a bérleti díjat rendszeresen fizettem és fizetem, elmaradásom nincs. A lakás átadása után a szükséges igazolásokat benyújtom az Önkormányzatnak, és kijelentem.

Tudomásul veszem, hogy a bérleti jogviszony megszüntetése okán a lakás használatára, pénzügyi terítésre, elhelyezésre vagy egyéb kártérítéssel nem vagyok jogosult, és ezekre nem tartok igényt.

Budapest, 2023. 03. 29.

Tisztelettel

Simon Tibor Sandoré
bérlo

2023 APR 05.

2. sz. melléklet

2023 APR 05.



BP0200021289

/124-2

NYILATKOZAT

dr. Hoffmann Edit

Kellett: Simon Péter

Budapest Hővizvelője út 183. sz. 1. szám alatti önkormányati lakásban lakom
A lakás bérlője az édesanyám, Simon Tibor Sándorné, a bérleti szerződés
2024. augusztus 31-ig szól.

Bejelenem, hogy Édesanyámmal együtt én is elhagyom a lakást.
A költözést 2023. május 11-én tervezem.

Nyilatkozom, hogy a lakás édesanyám bérleti szerződésével egyidejűleg
A főnagor és el bándokom kágya az ingatlan, és tudomásul veszem, hogy
A cserelakás, ezzel elhagyom, például kintsem vagy ezzel kintsem
nem vagyok jogosult és ezekre nem tartok igényt. Nyilatkozom, hogy a lakástól
az ingóingatlan elvonom.

Nyilatkozom, hogy a lakástól való ^{elhagyást} ~~elhagyást~~ követő 5 munkanapon belül
a lakás címéről jelentkezem, és az erről szóló lakcímváltozást az önkormányzat
réseire bemutatom.

Flórájánál, hogy jelen nyilatkozással megadott adatokat az önkormányzat megkapja,
és az ügyintézés során kezeli.

Budapest, 2023. április 5.

Kézzel Simon Péter