Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Polgármestere

Sz-4/2025. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Gazdasági Bizottság részére
az önkormányzati tulajdonú üres lakások csatolására benyújtott kérelmek elbírálásáról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) számú önkormányzati rendelete 19.§ (3) bekezdése szerint: *„(3) A nem társasházban lévő üres, jogszerű használattal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos egy szobás, legfeljebb 35 m²-es lakások, melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók a kérelmező által bérelt lakáshoz."*

A kérelmezők rendeleti előírásoknak megfelelő lakás műszaki csatolásához kérik a Gazdasági Bizottság hozzájárulását, a tartozásmentes igazolásokat benyújtották, a bérleményben életvitelszerűen laknak, velük szemben a lakóközösségtől panasz nem érkezett.

1. [redacted] (Budapest IX. kerület, [redacted].)

[redacted] 2008. május 26. napjától csere jogcímen határozatlan időre vált a Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti 2,5 szobás, 45,70 m² alapterületű, félkomfortos lakás bérlőjévé. A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság GKB 45/2020.(I.29.) számú határozata alapján a bérleményéhez csatolta a [redacted] szám alatti lakást, így kialakítva egy 3,5 szobás, 60,67 m² alapterületű, félkomfortos bérleményt. A módosított bérleti szerződést 2020. november 18. napján megkötötte.

Lakásbővítés céljából csatolásra kérte a közvetlen falszomszédos Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti önkormányzati tulajdonú üres lakást.

Az [redacted]. szám alatti bérleményt 7 fő – bérlő és felesége, gyermekük és annak felesége, 3 unoka (4, 9 és 13 évesek) – lakja életvitelszerűen. A lakás rendezett, tiszta, jól karbantartott, azonban a hét fős család számára már nem biztosít elegendő életteret a tanuláshoz, pihenéshez. Bérlő – elmondása szerint – magas vérnyomással és cukorbetegséggel küzd, feleségének magas vérnyomása, szívbetegsége és pszichikai problémái vannak, húgyhólyag daganattal operálták. A korábbi csatolás során – a bérlemények elhelyezkedése miatt – WC helyiség kialakítása nem volt lehetséges, így jelenleg is a folyosón lévő közös helyiséget használják. A [redacted]. szám alatti üres lakásban a WC korábban kialakításra került, tekintettel arra, hogy közvetlen falszomszédos a közös illemhelyiséggel. A csatolással megoldódna, hogy a családnak a hideg időszakban ne kelljen kijárnia a folyosóra.

A család havi nettó összjövedelme – mely kérelmező és a felnőtt családtagok jövedelméből, valamint a kiskorúak után folyósított családi pótlékból áll 690 000 Ft, az egy főre jutó nettó jövedelem mintegy 98 000 Ft.

A csatolásra kért üres lakással kapcsolatos információ

A Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti 1 szobás, 24,20 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás 2016. november 15. napján – végrehajtás útján – üresedett meg.

A rendelkezésre álló információk szerint [redacted] és a vele együtt lakó családtagok a Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti lakás korábbi bérlőjével semmilyen rokoni kapcsolatban nem állnak.

A csatolásra kért [redacted]. szám alatti lakás a 2016-ban végrehajtás útján történt megüresedését követően – műszaki állapota miatt – lefalazásra került, az önálló bérleményként történő hasznosítására csak aránytalanul magas felújítási költség mellett nyílik lehetőség. Fontos szempont továbbá, hogy az épület körfolyosója aládúcolásra került, így a bérleményben egy esetleges szerkezeti módosítás előre nem látható következményekkel járhat.

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság [redacted] műszaki csatolásra vonatkozó korábbi kérelmeihez nem járult hozzá (a GKB 176/2021. (XII. 8.) számú, GKB 236/2022. (IX. 7.) számú, majd a GKB 95/2024. (V. 8.) számú határozat).

2. [redacted] (Budapest IX. kerület, [redacted].)

[redacted] 2005. november 30. napjától csere jogcímen vált a Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti, 1 szobás, 36 m^2 alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérlőjévé. A bérleti szerződése lakbértartozás miatt 2009. augusztus 31. napjára felmondásra került. [redacted] a teljes tartozását 2009. július 20-án rendezte, ezért a bérleti jogviszonya 2009. szeptember 7. napjától visszaállításra került. A bérleti szerződése 2011. szeptember 7. napjától határozatlan időre szól.

Bérlő lakásbővítés céljából csatolásra kérte a közvetlen falszomszédos Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti önkormányzati tulajdonú üres lakást.

A [redacted] szám alatti bérleményben 7 fő – bérlő és férje, egy nagykorú, és két kiskorú (11 és 12 évesek) unokája, valamint két dédunokája (4 és 7 évesek) – lakik életvitelszerűen. A két kiskorú unoka részére a gyámhivatal [redacted] rendelte ki családba fogadó gyámként.

A bérlemény átlagos műszaki állapotú, de zsúfolt, bérlő a gyermekek részére a szobában galériát alakított ki. Kérelmező a csatolással nagyobb életteret szeretne biztosítani családja számára, mert a gyermekeknek jelenleg sem tanulásra, sem játékra nincs elegendő tér a bérleményben.

A család havi nettó összjövedelme 448 000 Ft – mely [redacted] és férje nyugdíj előtti álláskeresési segélyéből (NYES), nagykorú unokája munkabéréből, GYED-ből és családi pótlékból áll –, az egy főre jutó nettó jövedelem cca. 64 000 Ft.

<u>A csatolásra kért üres lakással kapcsolatos információ</u>

A Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti 1 szobás, 34,89 m^2 alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás 2024. november 11. napján üresedett meg, annak bérlője elhunyt.

A rendelkezésre álló információk szerint [redacted] és a velük együtt elő családtagok a Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti lakás korábbi bérlőjével semmilyen rokoni kapcsolatban nem álltak.

A helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy a korábbi bérlő a kamrából szabálytalanul WC-t alakított ki, mely közvetlenül a konyhára nyílik. A bérlemény mérete és egyéb adottságai a további komfortfokozat növelést nem teszik lehetővé. A lakás gázellátással nem rendelkezik, a burkolatok, nyílászárók, az elektromos és gépészeti hálózat elavultak. Fentiek alapján a [redacted]. szám alatti bérlemény önálló lakásként történő bérbeadására – tekintettel arra, hogy a bérlemény felújítása aránytalanul magas költséggel járna – nincs lehetőség, azonban csatolmányként, lakótér funkciót ellátva továbbra is hasznosítható.

3. [redacted] **(Budapest IX. kerület,** [redacted]**.)**

[redacted] 1999. november 9. napjától csere jogcímen vált a Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti 1 szoba, 28 m² alapterületű félkomfortos lakás bérlőjévé. Bérlő a Vagyonkezelési Bizottság VKB 431/2007 (XI.20.) számú határozata alapján csatolta a [redacted] szám alatti lakást, mellyel 2 szobás, 56,7 m² alapterületű komfortos lakást alakított ki.

Bérlő lakásbővítés céljából csatolásra kérte a közvetlen falszomszédos Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti önkormányzati tulajdonú üres lakást.

A [redacted]. szám alatti bérleményben összesen 5 fő, a bérlő és élettársa, valamint 2 nagykorú (19 és 20 évesek) és 1 kiskorú (9 éves) gyermekük (a két nagykorú gyermek a bérlő és élettársa korábbi kapcsolatából született, a kiskorú gyermek közös) lakik életvitelszerűen. A bérlemény tiszta, világos, de néhány helyen lábazati vizesedés tapasztalható, állapota átlagos.

Tekintettel arra, hogy a két nagykorú gyermek fiú, élettársával közös gyermek pedig lány, a kor és nemek közti különbség miatt nagy nehézségeket okoz, hogy a 3 gyermek közös szobán kénytelen osztozni. Fentieken túlmenően a gyermekek eltérő életvitele is konfliktusforrást jelent a család számára. Kérelmező a csatolással szeretné megoldani a családtagok számára a külön élettér kialakítását.

A család havi nettó összjövedelme cca. 1 072 789 Ft – mely a bérlő, élettársa, valamint a nagykorú gyermekek munkabéréből, továbbá a családi pótlékból áll –, az egy főre jutó nettó jövedelem 214 000 Ft.

A csatolásra kért üres lakással kapcsolatos információ

A Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás 2024. október 15. napján, végrehajtási eljárás eredményeként üresedett meg. A korábbi bérlő halálát követően a lakásban jogcím nélkül lakó személy a lakást a végrehajtó felhívására önként elhagyta, az üres lakást a végrehajtó a tulajdonos Önkormányzat birtokába adta.

A rendelkezésre álló információk szerint [redacted] és a vele együtt lakók a Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti lakás korábbi lakóival semmilyen rokoni kapcsolatban nem álltak.

A lakás felújítást követően a lakásgazdálkodás keretében önálló lakásként hasznosítható, a felújítás tervezése megkezdődött.

II. Hatásvizsgálat

A javasolt döntések végrehajtása társadalmi, adminisztratív terhet nem jelent, környezeti és egészségügyi következményei nincsenek. Költségvetési és gazdasági következménye jelenleg nincs, ugyanakkor az érintett lakóépületek jövőbeni teljes kiürítése során a cserelakás, illetve a pénzbeli térítés biztosítása során jelentkeznek többletköltségek.

III. A végrehajtás feltételei

A csatolások jóváhagyása esetén a szerződéskötéssel, valamint a munkálatok elvégzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiállításával összefüggésben felmerülő feladatellátás szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételei a Vagyonkezelési Irodánál és a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt-nél biztosítottak.

IV. Döntési javaslat:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága meghozza az előterjesztés 1-3. mellékleteiben foglalt határozatokat.

Budapest, időbélyegző szerint

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna Mária
Digitálisan aláírta: Dr. Szüts Korinna Mária
Dátum: 2025.01.23 18:18:47 +01'00'

Dr. Szüts Korinna
aljegyző

Baranyi Krisztina
Digitally signed by Baranyi Krisztina
Date: 2025.01.23 18:27:26 +01'00'

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
Önkormányzati üres lakás csatolására vonatkozó kérelem elbírálásáról

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága [redacted] Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti 3,5 szobás, 60,67 m^2 alapterületű félkomfortos komfortfokozatú bérleményéhez a Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti 1 szobás, 24,20 m^2 alapterületű, komfortos lakás – önkormányzati térítés biztosítása nélküli – műszaki csatolásához nem járul hozzá.

Határidő: 2025. február 28.
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
Önkormányzati üres lakás csatolására vonatkozó kérelem elbírálásáról

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága [redacted] Budapest IX. kerület, [redacted]. szám alatti 1 szobás, 36 m^2 alapterületű komfortos komfortfokozatú bérleményéhez a Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti 1 szobás, 34,89 m^2 alapterületű, félkomfortos lakás – önkormányzati térítés biztosítása nélküli – műszaki csatolásához hozzájárul.

Határidő: 2025. február 28.
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője

3. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
Önkormányzati üres lakás csatolására vonatkozó kérelem elbírálásáról

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága [redacted] Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti 2 szobás, 56,7 m^2 alapterületű, komfortos komfortfokozatú bérleményéhez a Budapest IX. kerület, [redacted] szám alatti 1 szobás, 28 m^2 alapterületű, komfortos komfortfokozatú üres lakás – önkormányzati térítés biztosítása nélküli – műszaki csatolásához nem járul hozzá.

Határidő: 2025. február 28.
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője