



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

részére

Iktatószám: 02/197-25./2022

Ügyintéző: dr. Terjék Dorottya

Telefon: 313-5607

Fax:

e-mail: igazgatosag@jgk.hu

Tisztelt Asszonyom!

Először is engedje meg, hogy megköszönjem, hogy problémájával hozzám fordult. Sajnálom, hogy lakhatási körülményei, különös tekintettel arra, hogy kisgyerek szülője, nem megfelelőek és kielégítőek. Kérem, engedje meg, hogy röviden összefoglaljam a választ a kérdésére. Pályázaton kívüli minőségi lakáscserére azért nincs lehetőség családbővülés esetén, mert a pályázat a legalkalmasabb eszköz arra, hogy kiderüljön, hogy kik a leginkább rászorulóak a minőségi lakáscserére.

Józsefváros minden lakója, függetlenül attól, hogy honnan jött, a kerületen belül hol él, és kicsoda, megérdemli, hogy biztonságos, kényelmes otthonra leljen a kerületben, a kerületi önkormányzatnak pedig feladata, hogy segítsenek ennek a célnak az elérésében. Azon kevés önkormányzat közé tartozunk, akik büszkén és örömmel vállalják a felelősséget a lakhatási problémák kezelésében, mert a józsefvárosiak a legjobbat érdemlik.

Kiemelt célunk a lakhatási válság kerületi enyhítése a rendelkezésre álló eszközök lehető legteljesebb felhasználásával. A célunk, hogy minél több józsefvárosi lakhasson minél jobb minőségű lakásban és lakókörnyezetben.

Önnel igaz van abban, hogy mindenkinek az az érdeke, hogy ne legyenek üresen álló lakások az önkormányzat tulajdonában. 2019-ben azt ígértük, hogy belefogunk az üresen álló majd' ezer önkormányzati lakás rendbehozásába és a lehető legtöbbet lakhatóvá tesszük. Haladunk afelé, hogy minden lakást lakhatóvá tegyünk és így végre valahára emberek tudjanak bennük lakni. 2019-ben a több, mint négyezer önkormányzati bérlakásból több, mint 800 állt üresen, többségük lakhatásra alkalmatlan állapotban. Eddig 150 lakást újíttunk fel és 2024-re ez a szám 300 körül lesz. Minél több lakhatásra alkalmas lakással rendelkezünk, annál többet tudunk lakáspályázaton meghirdetni, és annál inkább bővül a pályázaton lakáshoz jutók köre. Bízom abban, és javasolom is Önnel, hogy a jövőben kiírandó minőségi csere lakáspályázaton sikerrel tud részt venni. Kérem, ennek érdekében kövesse figyelemmel felületeinket, így az önkormányzat (www.jozsefvaros.hu), illetve a JGK Zrt. (www.jgk.hu) honlapjait.





BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

Végezetül néhány szó a jogszabályi háttérrel: a **minőségi lakáscsere szabályait** Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X.20.) számú rendelete (továbbiakban: Rendelet) **tartalmazza.**

„24. § (1) A bérbeadó szervezet a bizottság döntése alapján a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (a továbbiakban: cserelakás) adhat bérbe az alábbi esetekben:

- a) **magasabb komfortfokozatú, nagyobb alapterületű vagy magasabb szobaszámú lakásra vonatkozó igény esetén kizárólag pályázati úton,**
- b) a bérlő kérelmére
 - ba) kisebb forgalmi értékű lakásra vonatkozó igény esetén,
 - bb) legalább kétszobás lakás helyett kettő vagy több, a jelenleg bérelt lakásnál kisebb alapterületű lakásra vonatkozó igény esetén,
 - bc) két önálló lakás egy másik lakásra cserélése esetén, vagy
 - bd) egészségügyi okból.

(2) Amennyiben a beköltözendő cserelakás felújításra szorul, a bérbeadó szervezet a felújítás idejére díjfizetés megállapítása nélküli használati szerződést köt. A használati szerződés megszűnik és helyette a cserelakásra bérleti szerződés kötendő akkor, amikor az eredeti lakást a bérlő a bérleti szerződésnek megfelelően birtokba adta a bérbeadó szervezet részére és a korábbi bérleti szerződése megszüntetésre kerül.”

Fentiek alapján **nagyobb alapterületű vagy nagyobb szobaszámú lakáscsere kizárólag pályázati úton van lehetőség, melytől a rendelet a család bővülése esetén sem enged eltérést.**

A minőségi csere pályázatra kiírandó lakások kiválasztása során figyelemmel kell lenni egyéb lakásgazdálkodási célokra is, úgy mint: elegendő krízislakás megléte, bontandó vagy egyéb más okból kiürítésre kerülő épületek bérlőinek elhelyezésére szolgáló cserelakások biztosítása, stb. Amennyiben a fenti, prioritást élvező célok érdekében elegendő mennyiségű lakás került elkülönítésre, csak azután választhatóak ki a pályázati lakások.

Tájékoztatom, hogy a korábbi években minőségi csere pályázat során valóban felújítandó lakások kerülnek kiírásra, azonban költségelvi lakbér előírása mellett, a felújítási költség egy részének a bérleti díjba történő beszámításával. Tájékoztatom továbbá, hogy a **leadandó, valamint az elnyert lakás alapterületének különbözete után semmilyen összeg nem került**



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

felszámításra. Az elnyert lakás bérbeadása előtt a komfortfokozatának megfelelő, csökkentő és növelő tényezők nélküli lakbér kétszeresének megfelelő óvadékot kell mindössze fizetni.

Amennyiben mindenképpen el kívánja cserélni bérleményét egy nagyobb alapterületű lakásra, a minőségi csere pályázaton kívül a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Lakástörvény) szerinti cserére van lehetősége, miszerint bérlő a bérleti jogot cseréli el, amelyért ellenértékként más jogot (pl. bérleti, tulajdonjog) kap.**

A Lakástörvény alapján:

„29. § (1) A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának

az iratokhoz történő benyújtását.

(4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok,

b) munkahely megváltozása,



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

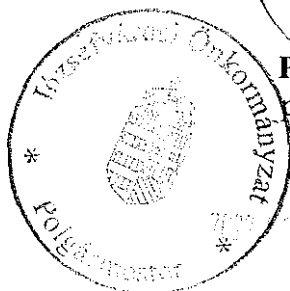
miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.”

A csere következtében az elcserélt bérleti jog megszűnik, helyébe egy attól teljesen független új bérleti jogviszony lép, melyet a bérbeadó az új bérlővel (a régi bérlővel csereszerződést kötő személlyel) köt meg a jogszabályok keretei között. A korábbi bérlő pedig a csere ellenértékeként kapott tulajdon, hasznélvezet, használat jogát szerzi meg a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, vagy ha a csere ellenértéke szintén bérleti jog, akkor új bérleti szerződést köt egy másik bérbeadóval (a vele csereszerződést kötő fél bérbeadójával).

Köszönöm megkeresését. A legjobbakat kívánva,

Budapest, 2022. november 10.

Tisztelettel:



Pikó András
polgármester