



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület külterület 010524/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Zugligeti út 104-106. B ép. fszt. 3. szám** alatti, kivett lakóház, gyümölcsös megnevezésű ingatlan.

A fenti ingatlanon a B épület fszt. 3. alatt található egy 20 m<sup>2</sup> alapterületű szükséglakás, melyet Szigetvári Ferenc bérelt az 1985. május 6. napján kelt szerződés alapján. A bérleti jogviszonya csereszerződés útján jött létre, határozatlan időre. A lakásban 2016. március 17-én tűz ütött ki, melynek során sérült a tetőszerkezet, a födém, a héjazat, a fűtés, valamint az elektromos rendszer is. Az ingatlan helyreállítása Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Irodájának véleménye szerint gazdaságosan nem oldható meg.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy Szigetvári Ferenc kapja meg határozatlan időre cserelakásként a XII. kerület 7737/0/A/43 hrsz. alatti, természetben **Márvány u. 50. III. em. 9. szám** alatti 22 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, öröklakást, költségelví bérleti díjjal, melynek összege: 8.100,- Ft/hó (22 m<sup>2</sup> x 368), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

II.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7699 hrsz-ú kivett lakóház, udvar megjelölésű, természetben **Alkotás u. 23. szám** alatti ingatlan, ami nem lett társasházzá alapítva, benne 14 lakás található.

Az **Alkotás u. 23. fszt. 9. szám** alatti, 1 szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást **Szabó Tamás** szeretné bérbe venni, mivel évek óta ott lakik lányával, Szabó Lilivel.

A lakást eredetileg Szabó Tamás volt felesége, Szabó Veronika bérelte, aki jelentős adósságot halmozott fel, és később el is költözött. A tartozásokat Szabó úr a Családsegítő és Gyermejköltségtérítési Szolgálat, valamint a Hálózat Alapítvány segítségével maradéktalanul rendezte.

A fentiekre tekintettel 5 évre szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, költségelví bérleti díjjal, melynek összege: 16.600,- Ft/hó (45 m<sup>2</sup> x 368), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

III.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7037/0/A/4 hrsz-ú természetben **Alkotás u. 13. fszt. 4. szám** alatti 1 szobás, összkomfortos 29 m<sup>2</sup> alapterületű lakás. A társasházban 35 lakás és 4 nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 3582/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A fenti lakásban **Török Mária Margit** lakik, jelenleg jogcím nélkül. Bérleti szerződése 2007. október 01-től 2012. november 30-ig tartott, a határozott idő lejártával ezt követően nem került meghosszabbításra, majd tartozása keletkezett egy hosszabb betegség után. Mára tartozásait a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat segítségével rendezte, a vele szemben indított végrehajtási eljárás megszüntetésre került.

A fentiekre tekintettel 5 évre szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, költségelví bérleti díjjal, melynek összege: 12.400,- Ft/hó (29 m<sup>2</sup> x 427), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

#### IV.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7877/6/A/8 hrsz-ú természetben **Tartsay V. u. 28. II. em 1. szám alatti** 1 szobás, komfortos 47 m<sup>2</sup> alapterületű lakás. A társasházban egy lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 87/1000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A fenti lakásban Bárány Pálné élt haláláig, 2014. július 13-ig. Vele lakott fia, **Bárány Sándor**, aki jelezte, hogy a bérleti jogviszonyt szeretné folytatni. Az ügyeinek intézése nehézségekbe ütközött, ugyanis jelenleg börtönbüntetését tölti. Vállalta, hogy meghatalmazott ügyvédje segítségével kifizeti a lakással kapcsolatban felhalmozódott díjtartozásokat, melynek összege: 1.180.273,- Ft.

A fentiekre tekintettel 5 évre szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, költségelví bérleti díjjal, melynek összege: 17.300,- Ft/hó (47 m<sup>2</sup> x 368), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

#### V.

A társasházban egy lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 335/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Pósfai Viktória a 19/2013. (I. 30.) Bp. XII. kerület Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat alapján 2013. február 1. napjától 2018. február 28. napjáig tartó, öt év határozott időtartamra bérelte a Budapest XII. kerület 7778/0/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Kiss János altb. u. 32/b. II. 4. szám** alatt található, 2 szobás, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást. A bérleti díj összege 21.000,- Ft, a különszolgáltatási díj 10.398,- Ft, tartozása nincs. Három kiskorú gyermekét egyedül neveli, a Népjóléti Irodán keresztül adható lakásfenntartási támogatásban, valamint rendszeres gyerekvédelmi kedvezményben részesül.

Fentiekre figyelemmel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Kiss János altb. u. 32/b. II. 4. szám alatti, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás, komfortos lakás **Pósfai Viktória** részére kerüljön bérbeadásra 2018. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig költségelví lakbér megállapításával, illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

#### VI.

A társasházban 4 lakás és egy nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 1251/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület 7729/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Márvány u. 25. fsz. 1. szám** alatti, 2 szobás, komfortos, 76 m<sup>2</sup> alapterületű lakást **Bars Ivett Katalin** 2013. július 1. napjától, piaci lakbér megállapításával határozott időtartamra, 2021. október 31. napjáig bérelte. Tekintettel arra, hogy bérlő a lakbér és különszolgáltatási díj megfizetését nem teljesítette, bérleti szerződése felmondásra került.

A bérleti szerződés értelmében a Bérlőt az ingatlan felújításának kötelezettsége terhelte, a munkálatok értékét a pályázati felhívásban megjelölt becsült felújítási költségnek megfelelő, legfeljebb bruttó 2.058.488,- Ft értékben a bérleti díjba történő beszámítás útján vállalta az

Önkormányzat megtéríteni, a munkálatok elkészültének Városfejlesztési Iroda általi igazolását követően. Bérlő a felújítási munkálatokat az előírásoknak megfelelően elvégezte.

A Bérlőt terhelő munkák ellenértéke a tartozásba beszámításra került, ezen felül nem állt fenn Bérlőnek tartozása. Erre tekintettel az ingatlant 2017. április 1. napjától 2018. március 31. napjáig terjedő 1 éves határozott időtartamra, piaci lakbér megállapításával ismét bérbeadásra került Bars Ivett Katalin részére.

Tekintettel arra, hogy a lakás felújítását Bars Ivett Katalin az előírásoknak megfelelően elvégezte, illetve tartozása az Önkormányzat felé nincs, javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Márvány u. 25. fsz. 3. szám alatti, 76 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás, komfortos lakás **Bars Ivett Katalin** részére kerüljön bérbeadásra 2018. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig piaci lakbér megállapításával, melynek összege: 54.100,- Ft/hó (712\* 76 m<sup>2</sup>). A bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

## VII.

A társasházban 13 lakás és 2 nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 2488/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7027/0/A/39 hrsz-ú természetben **Greguss u. 12. III. em. 39. szám alatti** 1 szobás, komfortos 33 m<sup>2</sup> alapterületű lakás.

A fenti lakásra 2015. december 1. napjától, 5 év határozott időtartamra bérleti szerződés jött létre Szalay Mártával és férjével, Bóra Zsolttal. A bérlők a lakást hozzájárulásunkkal felújították, mindig időben fizették a bérleti és különszolgáltatási díjat. Bóra Zsolt 2018.január 18-án váratlanul elhunyt. **Szalay Márta** kérelmezte bérleti jogviszonyának határozatlan időtartamra történő módosítását, mivel gyermeke külföldön él és szeretné lakhatását idős korára ily módon biztosítani.

A fentiekre tekintettel határozatlan időtartamú szerződés megkötésére teszek javaslatot, piaci bérleti díjjal, melynek összege: 23.500,- Ft/hó (33 m<sup>2</sup> x 712), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

## Jogsabályi hivatkozás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

Az Ör. 18. §-a szerint, ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a polgármester a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételten bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben

- a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy
- b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.

(2) A kérelem elbírálásánál előnyt élvez az a lakáshasználó, akinek az esetében a Családsegítő és Gyermekjóléti Központ támogató javaslatot ad.

(3) A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a fennálló lakbér, illetve használati díj, valamint a különszolgáltatási díj tartozás maradéktalan kiegyenlítése.

(4) Az (1) bekezdés alapján a lakást a polgármester egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére - ha a bérlőnek lakbér, illetve különszolgáltatási díj tartozása nincs - a lakást a Bizottság 5 év határozott időtartamra bérbe adhatja.

Az Ör. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében, ha a jogszabály, megállapodás vagy a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni. Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

Az Ör. 19. § (3) bekezdése értelmében a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb öt év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a 150 millió egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 38. § (1)-(2) bekezdése szerint a rendelet hatálybalépése után keletkezett lakásbérleti jogviszonyok esetében az e rendelet szerinti lakbér összegét a lakásbérleti szerződésben kell megállapítani és a bérlővel közölni, valamint kikötni, hogy a lakbér mértéke a hatályos rendelkezések szerint változik. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az óvadék visszafizetésére a 7. § (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslatok:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7737/0/A/43 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Márvány u. 50. III. 9. szám** alatti, 22 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos öröklakást **2018. május 1. napjától határozatlan időtartamra**, költségelvű bérleti díj megállapításával Szigetvári Ferenc részére bérbe adja. A bérleti díj 8.100,- Ft/hó (368,- Ft\*22 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (16.200,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7699 hrsz. alatt nyilvántartott, a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 23. fszt. 9. számú**, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást **2018. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra Szabó Tamás** részére bérbe adja, költségelvű bérleti díjjal. A bérleti díj **16.600,- Ft/hó** (368,- Ft x 45 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (**33.200,- Ft**) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7037/0/A/4 hrsz.-ú természetben **Alkotás u. 13. fszt. 4. sz. alatti**, összkomfortos 29 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást **2018. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra Török Margit Mária** részére bérbe adja, költségelvű bérleti díjjal. A bérleti díj **12.400,- Ft/hó** (427,- Ft x 29 m<sup>2</sup>),

a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (24.800,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7877/6/A/8 hrsz-ú természetben **Tartsay V. u. 28. II. em. 1. alatti**, komfortos 47 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást **2018. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra Bárány Sándor** részére bérbe adja, költségelvű bérleti díjjal. A bérleti díj **17.300,- Ft/hó** (47 m<sup>2</sup> x 368 Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (**34.600,- Ft**) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

5. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7778/0/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Kiss János altb. u. 32/B. II. em. 4. szám alatti**, 57 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **Pósfai Viktória** részére kerüljön bérbeadásra **2018. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra** határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával. A bérleti díj 21.000,- Ft/hó (368,- Ft x 57 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (42.000,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

6. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7729/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Márvány u. 25. fsz. 3. szám alatti**, 76 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **Bars Ivett Katalin** részére kerüljön bérbeadásra **2018. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra**, piaci bérleti díj megállapításával. A bérleti díj 54.100,- Ft/hó (712,- Ft x 57 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (108.200,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

7. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7027/0/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Greguss u. 12. III. em. 39. szám alatti**, 33 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **Szalay Márta** részére kerüljön bérbeadásra **2018. május 1. napjától határozatlan időtartamra**, piaci bérleti díj megállapításával. A bérleti díj 23.500,- Ft/hó (712,- Ft x 33 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (47.000,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 04.20.



**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:



**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

