



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Fodor utca 83/A fszt. 1., Nagyenyed utca 4. II. em. 19., Városmajor utca 49. II. em. 3/A., Greguss u. 10. III. 3., Csaba utca 8. III. em. 10/B., és Alkotás u. 51/A. II. em. 1. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Fodor utca 83/A szám alatti Társasházban 3 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 493/1000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8636/13/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Fodor utca 83/A fszt. 1. szám alatti egyszobás, 50 m² alapterületű lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 169/1000 tulajdoni hányaddal.

Györke Judit 2017. óta bérlő a lakást, melyre 2019-ben bérlőtársi szerződést kötött **Györke Lászlóval**. Bérlői szerződésük lejárt, így Bérlőtársak jelezték az Önkormányzat felé, hogy az ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánják. A lakásban a bérlőtársak Györke László édesanyjával és két gyermekükkel laknak. Bérlőtársaknak bérlői- és külön szolgáltatási díj, közüzemi díj tartozásuk nem áll fenn. Györke Judit a Zugligeti Általános Iskola alkalmazottja, gyermekei is ott tanulnak. Kérelmük alapján szociálisan rászorulóok.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Fodor utca 83/A fszt. 1. szám alatti komfortos, 50 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Györke Judit és Györke László részére öt év határozott időtartamra 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig költségelvű lakbér (50 m² x 405,- Ft/hó + 25%-os övezeti, +20%-os kertpótlék, -15% alagsori elhelyezkedés) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. szám alatti ingatlan, melyben 32 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség található, az Önkormányzat tulajdonában van.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7704 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. II. em. 19. szám alatti másfél szobás, komfortos, 41 m² alapterületű lakás.

Orosz Judit a lakást 1995. óta bérelte, legutóbbi bérlői szerződése lejárt, így Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban élettársával

lakik együtt, mindketten nyugdíjasok. Bérleti-, használati és külön szolgáltatási díj, közüzemi díj tartozása nem áll fenn, Orosz Judit kérelme alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. II. em. 19. szám alatti komfortos, 41 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Orosz Judit részére öt év határozott időtartamra 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig költségelvű lakbér (41 m² x 405,- Ft/hó) megállapításával.

III.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. szám alatti Társasházban 3 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1.571/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6855/2/A/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. II. em. 3/A. szám alatti, 39 m² alapterületű másfél szobás, komfortos öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 193/10000 tulajdoni hányaddal.

Tóth István a lakást 2003. óta bérelte, legutóbbi bérleti szerződése lejárt, így jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Tóth István a lakásban feleségével (mindketten nyugdíjasok) és fiával lakik. Bérleti, használati és külön szolgáltatási díj, közüzemi díj tartozása nem áll fenn, Tóth István kérelme alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. II. em. 3/A. szám alatti, 39 m² alapterületű másfél szobás, komfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra Tóth István részére öt év határozott időtartamra 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig költségelvű lakbér (39 m² x 405,- Ft/hó) megállapításával.

IV.

A Budapest XII. kerület, Greguss u. 10. szám alatti társasházban 4 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2054/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7041/0/A/25 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 10. III. em. 3. szám alatti, kétszobás, komfortos, 56 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 334/10000 eszmei hányaddal.

Török Tímea és élettársa, **László Csaba Pál** két kiskorú gyermekükkel 2017 óta laknak a fenti lakásban, és kérték az Önkormányzattól a lejáró bérleti jogviszonyuk megújítását. Bérlettársak kérelmükben előadták, hogy a lakást lehetőségeikhez mérten folyamatosan karbantartják. Bérleti, külön szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozásuk nincsen, a költségeket havi rendszerességgel rendben fizetik. Bérlettársak nyilatkozatuk alapján szociálisan rászorulók.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 10. III. em. 3. szám alatti, 56 m² alapterületű, kétszobás, komfortos öröklakás ismételten kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig Török Tímea és László Csaba Pál részére, költségelvű bérleti díj (56 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

V.

A Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatti társasházban 10 lakás és 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5569/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/23 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. III. em. 10/B. szám alatti 2 szobás, komfortos, 63 m² alapterületű lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 290/10000 tulajdoni hányaddal.

Kránicz Alexandra a fenti ingatlanra a XI/1228-7/2022 számú jegyzői hozzájárulás alapján a lakás birtokbaadásának napjától, azaz 2022. augusztus 2. napjától kezdődő 90 nap határozott időtartamra bérleti szerződést kötött Önkormányzatunkkal. A lakásba három kiskorú gyermekével költözött, akiket egyedül nevel. Bérelő jelenleg is a XII. kerületben, a Semmelweis Egyetem Pethő András Karán dolgozik, mindhárom lánya kerületi oktatási intézménybe jár. Bérelő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja, szándékában áll azt lehetőségeihez mérten felújítani, erre vonatkozó kérelmét, terveit már benyújtotta. Bérelő nyilatkozata alapján szociálisan rászoruló, bérleti- és külön szolgáltatási díj, közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. III. em. 10/B. szám alatti komfortos, 63 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Kránicz Alexandra részére öt év határozott időtartamra 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig költségelvű lakbér (63 m² x 405,- Ft/hó) megállapításával.

VI.

A Budapest XII. kerület, Alkotás u. 51/A. szám alatti társasházban 1 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 107/1000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7866/46/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 51/A. II. em. 1. szám alatti másfél szobás, összkomfortos, 62 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 107/1000 tulajdoni hányaddal.

Silkóné Csukor Szilvia a fenti ingatlant 2017 óta bérlő az Önkormányzattól, bérleti szerződése 2022. szeptember 30. napján jár le. Bérelő a lakást továbbiakban is bérelni kívánja, amelyre vonatkozóan szándéknyilatkozatot nyújtott be az Önkormányzathoz. Bérelő a lakásban kiskorú gyermekével együtt lakik, jelenleg az Országos Gerincgyógyászati Központban dolgozik ápolónőként. Bérelőnek bérleti, külön szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nincsen, a költségeket havi rendszerességgel rendben fizeti. Bérelő nyilatkozata alapján szociálisan rászorulónak tekinthető.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 51/A. II. em. 1. szám alatti másfél szobás, összkomfortos, 62 m² alapterületű öröklakás ismételtén kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig Silkóné Csukor Szilvia részére, költségelvű bérleti díj (62 m² x 470,-Ft/hó) megállapításával.

Jogszályi hivatkozások:

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

Az Ör. 2. § (3) bekezdése alapján a lakások, illetve a helyiségek alkalmi, 90 napot meg nem haladó hasznosításáról a jegyző dönt.

Az Ö. 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 Ö. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímenek történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakáscsere jogcímén;
- g) szolgálati jelleggel;
- h) volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére;
- i) Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén.

Az Ö. 5. § (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszony a lakásigénylés útján történő bérbeadás feltételei és a fizetendő lakbér alapján lehet:

- a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített (a továbbiakban: szociális),
- b) piaci alapú, vagy
- c) költség elvű bérlet.

Az Ö. 6. § (8) bekezdése alapján előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező kérelmező, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő kérelmező, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

Az Ö. 8. §-a értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

Az Ö. 19. § (1) 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.

Az Ö. 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, külön szolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a 150 millió forint egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió forint egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ö. 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 Ö. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

Az Ö. 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:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8636/13/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Fodor utca 83/A fszt. 1. szám alatt fekvő, 50 m² alapterületű, komfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Györke Judit és Györke László** részére öt év határozott időtartamra 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 26.300,- Ft/hó (50 m² x 405,-Ft/hó, + 25%-os övezeti, +20%-os kertpótlék lakbérnövelő tényező, valamint alagsori elhelyezkedés miatt -15% lakbércsökkentő tényező figyelembevételével), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (52.600,- Ft) bérlőtársakat terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Györke Judittal és Györke Lászlóval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 7704 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. II. em. 19. szám alatti másfél szobás, komfortos, 41 m² alapterületű lakás költségelvű bérleti díj megállapításával **Orosz Judit** részére öt év határozott időtartamra 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 16.600,- Ft/hó (41 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (33.200,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Orosz Judittal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6855/2/A/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. II. em. 3/A. szám alatti, 39 m² alapterületű másfél szobás, komfortos öröklakás költségelvű bérleti díj megállapításával **Tóth István** részére öt év határozott időtartamra 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 15.800,- Ft/hó (39 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (31.600,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Tóth Istvánnal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7041/0/A/25 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 10. III. 3. szám alatti, komfortos, 56 m² alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Török Tímea és László Csaba Pál** részére 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig, öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 22.700,- Ft/hó (56 m² x 405,-Ft/hó), a külön

szolgáltatások díjainak és a közüzemi díjak megfizetése, valamint kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (45.400,- Ft) bérletársakat terhelik.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Török Tímeával és László Csaba Pállal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/23 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. III. em. 10/B. szám alatt fekvő, 63 m² alapterületű, komfortos lakást költségelví bérleti díj megállapításával **Kránicz Alexandra** részére öt év határozott időtartamra 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 25.500,- Ft/hó (63 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (51.000,- Ft) bérletet terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Kránicz Alexandrával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

VI.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7866/46/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 51/A. II. em. 1. szám alatti másfélszobás, összkomfortos, 62 m² alapterületű öröklakás költségelví bérleti díj megállapításával **Silkóné Csukor Szilvia** részére öt év határozott időtartamra 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 29.100,- Ft/hó (62 m² x 470,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (58.200,- Ft) bérletet terheli.


A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Silkóné Csukor Szilviával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 09.16.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző