



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában, illetve vagyonkezelésében álló ingatlanok bérbeadása

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, illetve vagyonkezelésében lévő ingatlanok bérbeadására irányul.

I.

Magyar Állam tulajdonában és az Önkormányzat vagyonkezelésében áll a Budapest XII. kerület, 10500/3 helyrajzi szám alatt felvett, „c” jelzéssel ellátott alrészletű, természetben a Budapest XII. kerület, Béla király út mentén fekvő ingatlanon található épületben lévő, 68 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás (a továbbiakban: Ingatlan).

Dina Károly 1982. július 28. napján kötött bérleti szerződés alapján haláláig, 2022. július 4. napjáig bérelte az Ingatlant, melyben együtt élt unokáival, Dina Dániellel és Dina Mártonnal. Az Ingatlant 1932 óta Dina Dániel dédszülei bérelték és bővítették, az Ingattal szomszédos lakást jelenleg is édesapja, Dina Péter bérlő. Dina Dániel kérte az Önkormányzattól, hogy folytathassa Ingatlanra a bérleti jogviszonyt. Kérelmező szociálisan rászorulóknak minősül, bérleti, valamint közüzemi díj tartozás az Ingatlanon nem áll fenn.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 10500/3 helyrajzi szám alatt felvett, „c” jelzéssel ellátott alrészletű ingatlanon található épülethez tartozó 68 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra Dina Dániel részére 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig tartó, öt év határozott időtartamra, piaci alapú lakbér (68 m<sup>2</sup> x 939 Ft/hó + 25 % övezeti pótlék) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Táltos u. 13. szám alatti társasházban két lakás és két nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 2241/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7833/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos u. 13. as. 2. szám alatt fekvő, egy szobás, komfortos, 40 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 489/10000 tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: Ingatlan).

Nagy Árpád bérleti jogviszonya lejárt, jelezte az Önkormányzat felé, hogy az Ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban testvérével él, Nagy Árpád évek óta egészségügyi problémával küzd, emiatt dolgozni sem tud. Használónak bérleti- és külön szolgáltatási díj és használati díj, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn, karbantartja a lakást. Kérelmező szociálisan rászorulóknak minősül.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Táltos u. 13. as. 2. szám alatti, egy szobás, komfortos, 40 m<sup>2</sup> alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Nagy Árpád részére 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig tartó, öt év határozott időtartamra, költségelví lakbér (40 m<sup>2</sup> x 446,- Ft/hó – 15% lakbér csökkenés alagsori fekvés miatt) megállapításával.

### III.

A Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 28. szám alatti társasházban a II. em. 1. szám alatti, egyszobás, komfortos, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás képezi az egyetlen önkormányzati tulajdont, a közös tulajdonból hozzá tartozó 87/1000 tulajdoni hányaddal.

A lakás jelenleg üres. **Téglásiné Rimóczi Erika** kérelmet nyújtott be önkormányzati lakás bérbevétele iránt. Beadványában jelezte, hogy egyedül neveli középiskolás autista fiát. Tekintettel a fia betegségére otthonról dolgozik, valamint varrással egészíti ki a jövedelmét. A fiú édesapja alkalmi munkából tartja fenn magát, a szüleivel él, sem anyagilag, sem a lakhatásban nem képes segítséget nyújtani. Jelenleg a kérelmező piaci alapon bérel lakást, anyagilag nagyon nehéz helyzetben vannak. Kerületi kötődése van, mindketten 8 éve laknak a kerületben, a gyermek a kerületi Fekete István EGYMI-be járt. A lakásba fiával költözik. Kérélmé alapján szociálisan rászorulóknak minősül.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 28. II. em. 1. szám alatti egyszobás, komfortos, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra **Téglásiné Rimóczi Erika** részére öt év határozott időtartamra, 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig költségelví bérleti díj (47 m<sup>2</sup> x 446,-Ft/hó) megállapításával.

### IV.

A Budapest XII. kerület, Greguss u. 5. szám alatti társasházban négy lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 1919/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7046/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 5. fsz. 1. szám alatt fekvő, egyszobás, komfortos, 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 246/10000 tulajdoni hányaddal.

A lakás jelenleg üres. **Markó Dorottya** kérelmet nyújtott be önkormányzati lakás bérbevétele iránt. Kérélmében jelezte, hogy kiskorú gyermekét egyedül neveli, jelenleg a kerületben él, piaci alapon bérel lakást, ami egyre nagyobb nehézséget jelent számára. A gyermek kerületi óvodába jár, kérelmező pedig egy kerületi szakiskolában dolgozik gyógypedagógusként. Kérélmé alapján Markó Dorottya szociálisan rászorulóknak minősül.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 5. fsz. 1. szám alatti, egyszobás, komfortos, 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Markó Dorottya részére, öt év határozott időtartamra, 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig, költségelví bérleti díj (28 m<sup>2</sup> x 446,-Ft/hó –10% bérleti díj csökkentő tényező, tekintettel arra, hogy a lakás három vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén van és valamennyi lakószobája zárt udvarra néz) megállapításával.

### **Jogsabályi hivatkozások:**

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzati rendelet 12/E. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzat vagyonkezelésében álló vagyontárgyak felett 150 millió forint egyedi értékhatárig a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja a vagyonkezelőt megillető rendelkezési jogot.

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.

Ltv. 81. § \* (1) bekezdése értelmében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján a Kincstári Vagyongazdálkodási Szervezet, illetőleg a jogutódja vagyongazdálkodásában lévő lakások és e törvény hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre a lakás, illetőleg a helyiség fekvése szerinti önkormányzat rendeletének szabályait kell alkalmazni.

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

Az Ör. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímenekén történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímenén;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímenén;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímenén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakáscsere jogcímenén;
- 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 jogcímenén.

Az Ör. 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) költségelví bérlet.

Az Ör. 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 Ör. 7. § (1) bekezdése értelmében a piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező, illetve a kérelmező és a lakásba vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a pályázat benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötszörösét, továbbá a kérelmező írásban vállalja a piaci bérleti díj megfizetését és a lakás felújítását.

Az Ör. 7. § (4) bekezdése értelmében az óvadék mértéke két havi lakbérnek megfelelő összeg.

Az Ör. 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 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, 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 költségelví 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. 35. § (1) bekezdés b) pontja alapján a lakbér mértékét növelni kell a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25 %-kal, (2) bekezdés b) pontja alapján a lakbér mértékét 15%-kal csökkenteni kell, ha a lakás az alagsorban van (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a bel-magasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van).

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

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.

Az Ör. 41. § (5) bekezdése szerint a bérlő a bérleti szerződés rendelkezései alapján köteles a közüzemi szolgáltatók által nyújtott szolgáltatásokra közvetlenül a szolgáltatókkal szerződést kötni és a számlázott díjat részükre megfizetni.

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, 10500/3 helyrajzi szám alatt felvett, „c” jelzéssel ellátott alrészletű ingatlanon található épülethez tartozó 68 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást piaci alapú bérleti díj megállapításával **Dina Dániel** részére 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 79.800,-Ft/hó (68 m<sup>2</sup> x 939,-Ft/hó + 25 % övezeti pótlék), a közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (159.600,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7833/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos u. 13. as. 2. szám alatti egy szobás, komfortos, 40 m<sup>2</sup> alapterületű lakást költségelví bérleti díj megállapításával **Nagy Árpád** részére öt év határozott időtartamra 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 15.200,- Ft/hó (40 m<sup>2</sup> x 446,-Ft/hó – 15% lakbér-csökkentés alagsori fekvés miatt), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (30.400,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7877/6/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 28. II. em. 1. szám alatti egyszobás, komfortos, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Téglásiné Rimóczi Erika** részére öt év határozott időtartamra 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 21.000,- Ft/hó (47 m<sup>2</sup> x 446,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (42.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Téglásiné Rimóczi Erikával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*


IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7046/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 5. fsz. 1. szám alatti, egyszobás, komfortos, 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Markó Dorottya** részére, öt év határozott időtartamra, 2023. december 15. napjától 2028. december 14. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 11.200,- Ft/hó (28 m<sup>2</sup> x 446,-Ft/hó -10% bérleti díj csökkentő tényező figyelembevételével, tekintettel arra, hogy a lakás három vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén van és valamennyi lakószobája zárt udvarra néz), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.400,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2023. 11. 17.

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester

