

A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7027/0/A/27 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. II. em. 27.** szám alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakás. Az Önkormányzat és Simionescu Hilda között 2002. július 1. napjától határozatlan időtartamra a megjelölt lakásra lakásbérleti szerződés jött létre. Bérelő átmeneti magánéletbeli nehézségei miatt hátralékot halmozott fel, melyre tekintettel a lakásbérleti szerződése 2005. március 31. napjára felmondásra került, azonban Bérelő a tartozását maradéktalanul rendezte, így az Önkormányzat 2006. június 28. napján használati szerződést kötött Simionescu Hildával, melyben használati díj elismerte, hogy a lakás jogcím nélküli használója. Tekintettel arra, hogy Bérelőnek sem használati, sem különszolgáltatási díj tartozása nem állt fenn, az Önkormányzat Bérelő kérelmére bérleti jogviszony helyreállításának jogcíme alapján 2014. május 1. napjától 2015. április 30. napjáig szóló határozott időtartamra lakásbérleti szerződést kötött a tárgyi lakás vonatkozásában. A bérleti jogviszony helyreállítása óta bérelő nem halmozott fel hátralékot, illetve példásan együttműködik az Önkormányzattal és a társasházban élő lakóközösséggel.

A Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. II. em. 27. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés 2015. április 30. napjával megszűnik, azonban Bérelő kiskorú gyermeke és önmaga lakhatási lehetőségét más módon nem tudja biztosítani, így a megjelölt önkormányzati tulajdonú lakást továbbra is bérelni kívánja. A Gazdasági Ellátó Szolgálat tájékoztatása szerint 2015. április 2. napjáig Bérelőnek nem áll fenn bérleti és különszolgáltatási díj tartozása.

A fenti szempontot figyelembe véve javaslom, a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. II. em. 27.** szám alatti 32 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, félkomfortos lakás Simionescu Hilda részére kerüljön bérbeadásra 2015. május 1. napjától 2020. április 30. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

### Jogsabályi hivatkozás:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 4. § (1) bekezdés i) pontja alapján a bérbeadásra sor kerülhet az Ör. 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntése alapján. 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 mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlan becsült értéke nem haladja meg a 2015. évi központi költségvetésről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdésének b) pontjában meghatározott meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 19/A. § (1) bekezdése értelmében, 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 ismételt 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. Az Ör. 19/A.§ (4) bekezdése értelmében a hivatkozott jogszabályhely (1) bekezdése 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 Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 5 év határozott időtartamra bérbe adhatja.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni, azonban a Képviselő-testület vagy a Bizottság dönthet a lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról is.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor. Ha lakás bérbeadására a 19. § (1) bekezdése, vagy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére a 11.§ (3) bekezdésében biztosított bérlőkiválasztási jog alapján kerül sor, a bérlő részére a 45-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg. Az Ör. 38.§ (7) bekezdése előírja, hogy a szociális lakbért fizető bérlő a szociális lakbérre való jogosultságát minden évben március 1-jéig köteles igazolni a bérbeadónál. Az Ör. 38.§ (5) bekezdésének a) pontja szerint költségelvű lakbért kell megállapítani, ha a bérlő szociális lakbérre való jogosultsága megszűnik.

Az Ör. 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell 20%-kal, ha a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar, vagy kert tartozik, b) pont értelmében a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25%-kal.

Az Ör. 39. § (2)-(3) bekezdése szerint a költségelven vagy piaci lakbér kikötésével történő bérbeadás esetén is óvadékot kell kikötni. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az Ör. 42. § (1) 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7027/0/A/27 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. II. em. 27.** szám alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. május 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. április 30. napjáig, **költségelvű lakbér** megállapításával **Simionescu Hilda** részére bérbe adja. A bérleti díj **7.100,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (14.200,-Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2015. 04. 14.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

