



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadása lakásigénylés jogcímén

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Virányos u. 11/A. fszt. 3., a Budapest XII. kerület, Költő u. 9. 1. épület fszt. 4. (tulajdoni lap szerint: Költő u. 9. földszint 4.) és Budapest XII. kerület, Kapitány u. 1. IV. em. 11. a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 36. fszt. 4. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 10743/2/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Virányos u. 11/A. fszt. 3. szám alatti, négyszobás, komfortos, 140 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, melynek 31 m<sup>2</sup> alapterületű része a pinceszinten, 109 m<sup>2</sup> alapterületű része a földszinten található. A társasházban 6 albetét található, ebből 3 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a hozzá tartozó 708/1000 tulajdoni hányaddal.

Horváth Péter és Horváth Zámbó Katalin azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy a Virányos u. 11/A. fszt. 3. szám alatti önkormányzati lakást szeretnék bérbe venni. Jelenleg egy 56 m<sup>2</sup> alapterületű lakásban laknak öt kiskorú gyermekükkel. Több, mint 40 éve a kerületben élnek, a gyerekek a kerületben sportolnak. Adó-, illetve köztartozásuk nincs. Tekintettel arra, hogy az 56 m<sup>2</sup> alapterületű lakásban heten élnek, a szűkös lakhatási körülmények miatt az Önkormányzat segítségét kérték egy lakás bérbevételében.

Az egy főre jutó havi jövedelmük a piaci alapon történő bérbeadás feltételeinek megfelelő, továbbá vállalják a lakás felújítását, azzal, hogy a felújítási költségekből, a bérbeadót terhelő munkálatok ellenértékéeként nagyságrendileg 15 millió Ft a bérleti díjba beszámításra kerül.

A Budapest Virányos u. 11/A. fszt. 3. szám alatti ingatlan megtekintését követően Horváth Péter nyilatkozott, hogy igényt tartanak a lakásra. Az ingatlan bérleti díjának vonatkozásában - a 31 m<sup>2</sup> alapterületű pinceszinti résszel kapcsolatban - alagsori elhelyezkedése miatt 15% csökkentő, valamint 45%-os növelő tényező állapítható meg, ugyanis a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar tartozik (20 % növelő tényező), míg az épület fekvése további 25%-al növeli a bérleti díj összegét.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Virányos u. 11/A. fszt. 3. szám alatti lakás 2019. szeptember 1. napjától piaci alapú lakbér (31 m<sup>2</sup> X 712,-Ft/hó -15%-os csökkentő és + 45 %-os növelő tényező, 109 m<sup>2</sup> X 712,-Ft/hó + 45%-os növelő tényező) megállapításával kerüljön bérbeadásra Horváth Péter és Horváth Zámbó Katalin részére, öt+öt év határozott időtartamra.

## II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 9577/1/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 9. 1. épület fszt. 4. (tulajdoni lap szerint: Költő u. 9. földszint 4.) szám alatti három szobás, összkomfort, 98 m<sup>2</sup> alapterületű lakás. A társasházban 7 lakás és 2 nem lakás célú helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a hozzá tartozó 1000/1000 tulajdoni hányaddal.

Ozsváth Lajos részére a fenti lakás 1993. január 26-án kelt határozat alapján került bérbeadásra a Budapest XII. kerület, Diana u. 4. szám alatti Jókai Mór Általános Iskolánál betöltött munkaviszony időtartamára. Ozsváth Lajos kézbesítői munkakörre vonatkozó közalkalmazotti jogviszonya 2013. március 27-én közös megegyezéssel megszüntetésre került, azóta a lakás jogcím nélküli használója. Ozsváth Lajos és felesége Ozsváth Éva – jelenleg mindketten nyugdíjasok - azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy a Költő u. 9. 1. épület földszint 4. szám alatti önkormányzati lakás kerüljön részükre bérbeadásra. Egészségi állapotuk rossz, a lakásban két fiúkkal és kiskorú unokájukkal élnek, akinek édesanyja 2016-ban meghalt. Több, mint 25 éve a kerületben élnek, használati-, különszolgáltatási adó-, illetve köztartozásuk nincs. A lakást 2011-ben teljes körűen felújították, azóta is folyamatosan karbantartják. Az ingatlan bérleti díjának vonatkozásában 45%-os növelő tényező állapítható meg, ugyanis a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar tartozik (20 % növelő tényező), míg az épület fekvése további 25%-al növeli a bérleti díj összegét.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Költő u. 9. 1. épület földszint 4. szám alatti lakás 2019. szeptember 1. napjától költségelvű lakbér (98 m<sup>2</sup> X 427,-Ft/hó + 45%-os növelő tényező) megállapításával kerüljön bérbeadásra Ozsváth Lajos és felesége Ozsváth Éva részére, öt év határozott időtartamra.

## III.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7810/2/A/39 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kapitány u. 1. IV. em. 11. szám alatti, egyszobás, komfortos, 36 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás.

A Budapest XII. kerület, Kapitány u. 1. szám alatti társasházban 3 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 348/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

Bakos Attila azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy a családja részére önkormányzati lakást biztosítson.

Kérelmező feleségével, valamint három és fél éves gyermekével jelenleg szívességből egy albérleti szobában lakik. Bakos Attila a János Kórház Traumatológiáján műtőssegédként dolgozik 5 éve. Saját ingatlannal, egyéb vagyonnal nem rendelkezik.

A Budapest XII. kerület, Kapitány u. 1. IV. em. 11. szám alatti ingatlant megtekintette és nyilatkozott annak elfogadásáról, ezért javaslom, hogy a tárgyi lakás kerüljön bérbeadásra Bakos Attila részére költségelvű lakbér (36 m<sup>2</sup> X 368,-Ft/hó) megállapításával 2019. szeptember 1. napjától 2024. augusztus 31. napjáig, azaz 5 év határozott időtartamra. A lakás felújítását saját költségen vállalta.

## IV.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt fekvő, 1250 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Képviselő-testület 2019. június 20. napon 144/2019. (VI.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatában az Ingatlan építési koncessziós közbeszerzési eljárás keretében történő hasznosításáról döntött úgy, hogy az Ingatlant építési koncesszió keretében a koncessziós jogosult részére, szolgálati lakások építése érdekében, az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre

történő átengedésével használatába adta, továbbá felkérte a polgármestert az ingatlan kiürítésére és a koncessziós pályázat kiírására.

Az Ingatlanban lévő, I. emelet 29. szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, félkomfortos lakás jogcím nélküli használója Krölling Ottóné, aki a lakást 2012. óta használja élettvitelszerűen. Krölling Ottóné lakhatását nem képes megoldani, rossz anyagi helyzetére tekintettel kérelmezte lakhatásának Önkormányzat általi megoldását

Az Önkormányzat, a kizárólagos tulajdonában álló Budapest XII. kerület, 7776/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 36. fszt. 4. szám alatti, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, fél szobás, lakást Krölling Ottóné részére felajánlotta, és az elfogadásra került.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 36. fszt. 4. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Krölling Ottóné részére, költségelvű lakbér (9 m<sup>2</sup> X 123,- Ft/hó) megállapításával, 5 év határozott időtartamra.

### **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.) 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. § (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. 4. § a) pontja szerint lakás bérbe adására sor kerülhet lakásigénylés útján.

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) költség elvű bérlet.

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

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.

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, 150 millió egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 35. § (1) bekezdése szerint a lakbér mértékét növelni kell a) ha a lakás olyan tizenkét vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar vagy kert tartozik 20%-kal; b) a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25%-kal. A (2) bekezdés alapján a lakbér mértékét csökkenteni kell, ha a lakás alagsorban van 15%-kal.

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:**

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10743/2/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Virányos u. 11/A. fszt. 3. szám alatti, négyszobás, 140 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos öröklakást 2019. szeptember 1. napjától 2024. augusztus 31. napjáig öt év határozott időtartamra, - azzal, hogy bérlő egyoldalú nyilatkozatával további öt évre meghosszabbítható - piaci alapú bérleti díj megállapításával Horváth Péter és Horváth Zámbo Katalin részére bérbe adja. A bérleti díj 141.200,- Ft/hó (31 m<sup>2</sup> X 712 Ft/hó -15 % csökkentő és + 45%-os növelő tényező, 109 m<sup>2</sup> X 712,-Ft/hó + 45%-os növelő tényező), a külön szolgáltatások díja, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (282.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Horváth Péter és Horváth Zámbo Katalin bérlőtársakkal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9577/1/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 9. fszt. 4. szám alatti, 3 szobás, 98 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakást 2019. szeptember 1. napjától 2024. augusztus 31. napjáig öt év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Ozsváth Lajos és felesége Ozsváth Éva részére bérbe adja. A bérleti díj 60.700,- Ft/hó (98 m<sup>2</sup> X 427,-Ft/hó + 45%-os növelő tényező), a külön szolgáltatások díja, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (121.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Ozsváth Lajos és Ozsváth Éva bérlőtársakkal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7810/2/A/39 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kapitány u. 1. IV. em. 11. szám alatti, egyszobás, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást 2019. szeptember 1. napjától 2024. augusztus 31. napjáig öt év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Bakos Attila részére bérbe adja. A bérleti díj 13.200,- Ft/hó (36 m<sup>2</sup> X 368,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díja, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (26.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Bakos Attilával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7776/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 36. fszt. 4. szám alatti, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, fél szobás, lakást 2019. szeptember 1. napjától 2024. augusztus 31. napjáig öt év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Krölling Ottóné részére bérbe adja. A bérleti díj 1.100,- Ft/hó (9 m<sup>2</sup> X 123,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díja, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (2.200,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Krölling Ottónéval.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 08. 21.

  
dr. Gottfried - Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:



**Pokorni Zoltán**  
polgármester

