



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Szolyva u. 4/B. 2. emelet 1., Böszörményi út 17/B. és Greguss u. 5. 1. em. 3/a. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 8310/7/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Szolyva u. 4/B. 2. emelet 1.** szám alatt fekvő, 1 szobás, komfortos, 56 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megjelölésű ingatlan.

A Szolyva u. 4/B. szám alatti társasházban egy lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 135/1.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A fenti lakásban 2014. óta **Rudolf András** lakik házastársával és 9 éves gyermekével, az 5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződése 2019. április 30. napján lejár. Rudolf András a XII. kerületben született, itt is nőtt fel a Szolyva utcai társasházban, a házban egy másik lakásban laknak szülei és testvére is. A szüleihez való közelség nagyban megkönnyíti a napi életüket a gyermeknevelésben is, kislánya a közelbe jár iskolába. A kerületet és a környéket otthonaként szereti. Rudolf András kérelmezte a lakás újabb öt évre történő bérbevételét, továbbra is vállalta piaci lakbér megfizetését. Bérlő a rossz állapotban lévő lakást saját költségén korszerűsítette, felújította. Sem bérleti- és különszolgáltatási díj, sem pedig közüzemi díj tartozása nincs, a díjakat pontosan fizette. A lakásnak gondos bérlője, melyről a bérlemény-ellenőrzések során is meggyőződhattünk.

Fentiekre, illetve arra tekintettel, hogy kérelmező vállalta a piaci lakbér megfizetését, javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Szolyva u. 4/B. 2. emelet 1. szám alatti komfortos lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2019. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig Rudolf András részére, piaci bérleti díj (56 m<sup>2</sup> x 712,-Ft/hó + 25%-os övezeti, és 20%-os kert pótlék) megállapításával.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 8262/24/A/14 helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. 2. emelet 1. sz.** alatt fekvő, 1,5 szobás, komfortos, 45 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megjelölésű ingatlan.

A lakás 2014. május 1. napjától 2019. április 30. napjáig terjedő időtartamra Papp Szilvia részére került bérbeadásra. A lakásban Bérlő 2 gyermekével lakik.

Papp Szilvia kérelmezte a lakás újabb öt évre történő bérbevételét.

Sem bérleti- és különszolgáltatási díj, sem pedig közüzemi díj tartozása nincs, a díjakat pontosan fizette. A lakásnak gondos bérlője, melyről a bérlemény-ellenőrzések során is meggyőződhattünk. A

rossz műszaki állapotú lakást felújította. Papp Szilvia a Gazdasági Ellátó Szolgálatban közalkalmazottként dolgozik.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. 2. emelet 1. szám alatti komfortos lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2019. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig Papp Szilvia részére, költségelví bérleti díj (45 m<sup>2</sup> x 368,-Ft/hó) megállapításával.

III.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Greguss u. 5. 1. em. 3/a. sz.** alatt fekvő, 2 szobás, komfortos, 55 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megjelölésű ingatlan.

A Greguss u. 5. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás célú helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1919/10000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A lakás 2014. április 1. napjától 2019. március 31. napjáig terjedő időtartamra Bujdosó Áronné és Bujdosó Áron részére került bérbeadásra. A bérleti szerződés szerint Bérletársakon kívül a lakásba más nem költözött.

Bujdosó Áron és Bujdosó Áronné kérelmezték a lakás újabb öt évre történő bérbevételét.

Sem bérleti- és különszolgáltatási díj, sem pedig közüzemi díj tartozásuk nincs, a díjakat pontosan fizetik. A lakásnak gondos bérlői, melyről a bérlemény-ellenőrzések során is meggyőződhattünk. Bujdosó Áronnét munkahelye is a kerülethez köti, 2000. óta, 1-2. osztályban tanít már 19. éve a Városmajori Gimnázium és Kós Károly Általános Iskolában.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 5. 1. emelet 3/a. szám alatti komfortos lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2019. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig Bujdosó Áronné és Bujdosó Áron, mint bérletársak részére, költségelví bérleti díj (55 m<sup>2</sup> x 368,-Ft/hó) megállapításával.

## 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 bérbeadási jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet 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. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében, ha a jogsabály, 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, 150 millió egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbé adható. A (4) bekezdés szerint ha bérbeadásra a (3) bekezdésben foglaltak alapján kerül sor és a kérelmező

- a) megfelel a 7.§ (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek, részére a lakást piaci lakbér;
- b) megfelel a 44-47.§-ban meghatározott feltételeknek, részére a lakást szociális lakbér megállapításával kell bérbé adni.

Az Ör. 35. § (1) bekezdés alapján a lakbér mértéket 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.

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. 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.

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, 8310/7/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Szolyva u. 4/B. 2. emelet 1. szám alatti, 1 szobás, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást 2019. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig, öt év határozott időtartamra, piaci bérleti díj megállapításával Rudolf András részére bérbé adja. A bérleti díj 57.800,- Ft/hó (56 m<sup>2</sup> x 712,-Ft/hó +45%), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (115.600,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8262/24/A/14 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. 2. emelet 1. szám alatti, 1,5 szobás, komfortos lakást 2019. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig, öt év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Papp Szilvia részére bérbé adja. A bérleti díj 16.600,- Ft/hó (45 m<sup>2</sup> x 368,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (33.200,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7046/0/A/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 5. 1. em. 3/a. szám alatti, 2 szobás, komfortos lakást 2019. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig, öt év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Bujdosó Áronné és Bujdosó Áron részére bérbe adja. A bérleti díj 20.200,- Ft/hó (55 m<sup>2</sup> x 368,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (40.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Bujdosó Áronnéval és Bujdosó Áronnal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 03 21.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző