



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

- I. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7704 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Nagyenyed u. 4. I. 14. szám** alatti, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfortos komfortfokozatú lakás. Tárgyi ingatlant 2013. március 19. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján Papp Zsigmond és Pappné Szűcs Mónika bérlő a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál fennálló közszolgálati jogviszonyuk időtartamáig. Pappné Szűcs Mónika közszolgálati jogviszonya az Önkormányzatnál időközben megszűnt. Papp Zsigmond kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben előadta, hogy jelenleg fizetés nélküli szabadságon van. A Hegyvidéki Rendészetnél betöltött munkakörét egészségügyi állapota miatt nem tudja a továbbiakban ellátni, ezért kérelmezte, hogy munkaviszonya megszűnése után a Nagyenyed u. 4. I. emelet 14. szám alatti ingatlant tovább bérelhesse. A megélhetésük miatt kénytelenek a fővárosban maradni, azonban egy albérlő fenntartása nagyon nagy terhet jelentene a család számára.
- II. Kissné Makai Erika – a 127/2011.(X. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozata alapján – 2011. december 1. napjától bérlő a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. fszt. 6. szám** alatti lakást. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanban lakott a bérlő házastársa, Kiss Tibor és három kiskorú gyermekük. Kissné Makai Erika és Kiss Tibor viszonya az utóbbi időben megromlott, házasságuk felbomlott. A Fővárosi Törvényszék 2016. március 22-én kelt ítélete alapján a Kissné Makai Erika által jelenleg is bérelt 44 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan elvált felek közötti megosztott használatára nincsen mód, ugyanakkor a három gyermek után Kiss Tibor havi 60.000,-Ft összegű gyermektartást köteles fizetni. Kiss Tibor közel harminc éve a BKV alkalmazottja, nettó havi fizetése 160.000,-Ft. Ennek terhére történik a gyermektartás összegének levonása, valamint egy korábban felvett és családi célokra felhasznált személyi kölcsön törlesztése. Ezek a kötelezettségek Kiss Tibor jövedelmének több mint 50%-át felemésztik, így a férfi alig 80.000,-Ft-ból kénytelen fedezni megélhetését. Munkahelye és három műszakban történő munkavégzése miatt mindenképpen Budapesten szükséges lakhatását megoldania. Saját ingatlannal nem rendelkezik, anyagi lehetőségei pedig nem teszik lehetővé, hogy piaci feltételekkel béreljen lakást. Kiss Tibor kérelmet nyújtott be önkormányzati lakás bérlése ügyében, mivel gyermekeiről csak ilyen módon tud a bírósági ítéletben foglaltak szerint gondoskodni. Nevezett részére felajánlottuk a nemrégiben megüresedett és felújításra

szoruló Greguss u. 3. fszt. 1. szám alatti ingatlant, amelyet megtekintett és kérte annak bérbeadását.

- III. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 6946/0/A/25 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Maros u. 27. II. em. 8.** szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás. Az ingatlan korábbi bérlője, néhai Varga Máttyás a FABER Kft. alkalmazásában állt. A szóban forgó ingatlanban élettársával, Molnár Rózsával lakott életvitelszerűen, akinek befogadásához Önkormányzatunk 2005. 01. 05. napján kelt nyilatkozattal hozzájárult. Varga Máttyás 2008. június 1. napján elhunyt. A lakást a haláleset óta jogcím nélkül használja Molnár Rózsa. A bérleti díj összegével megegyező összegű használati díjat nevezett előírás szerint teljesíti, az ingatlan vonatkozásában tartozás nem áll fenn. A 67 éves egyedülálló, nyugdíjas kérelmező saját ingatlannal nem rendelkezik, alacsony összegű nyugdíja pedig nem teszi lehetővé, hogy lakhatását piaci alapú lakásbérlet útján oldja meg. Molnár Rózsa kérelmet nyújtott be a fenti ingatlan bérbevételére vonatkozóan. Kérelmét azzal indokolta, hogy a szükséges orvosi ellátás igénybevételére csak érvényes lakcímmel rendelkezve szerez jogosultságot.
- IV. Önkormányzati lakás bérbevétele ügyében nyújtott be kérelmet Györke Judit, aki kárpátaljai magyarként költözött családjával Magyarországra egy évvel ezelőtt. Férjével mindkettő a Zugligeti Általános Iskolában dolgoznak, Judit tanítónőként, László pedig angol szakos tanárként. A fiatal házaspár egy hét éves kisfiút és egy öt éves kislányt nevel. A család jelenleg egy kispesti albérletben lakik, amelynek összes költsége kb. 130.000,-Ft havonta. A bérleti díj kifizetése mellett az is problémát okoz, hogy a munkahelyre történő utazás két-három órát vesz igénybe. Felajánlottuk részükre a **Fodor u. 83/a. fszt. 1.** szám alatti 50 m<sup>2</sup> alapterületű, egy lakószobás ingatlant, amelyet Györke Judit megtekintett és elfogadott.
- V. Önkormányzati lakás bérbevétele ügyében nyújtott be kérelmet Szajkó Józsefné. A hölgy férjével, két nagykorú fiával, a menyével és unokájával együtt házfelügyelői szolgálati lakásban lakik. A társasház közössége Szajkó Józsefné helyett mást kíván foglalkoztatni a házmesteri teendők ellátására, ezért a családnak el kell hagynia az ingatlant. A család szeretne együtt maradni, hogy továbbra is segíteni tudjanak egymásnak. Szajkó Józsefné rossz egészségi állapotban van, a menyje ápolja, aki mentális problémái miatt nem képes egyedül nevelni a gyermekét, ezért a Családsegítő Szolgálat Szajkó Józsefnére bízna a pár hónapos gyermek gondozását. A család keresete egy kerületi albérlet fenntartására nem elegendő, de egy önkormányzati lakás bérleti díját meg tudná fizetni és vállalják a lakás teljes felújítását is. Felajánlottuk Szajkó Józsefné részére az **Alkotás utca 13. II. em. 2.** szám alatti 69 m<sup>2</sup> alapterületű, két lakószobás ingatlant, amelyet a hölgy megtekintett és elfogadott.
- VI. Juhász Rita jelenleg az Önkormányzatunk tulajdonát képező **Alkotás u. 31. fszt. 1.** szám alatti lakásban lakik élettársával, Molnár Andrással. A 2015. november óta a Hegyvidéki Rendészetnél jogviszonyban álló munkatárs azért nyújtott be szolgálati lakás iránti kérelmet, mert élettársával a kapcsolata megromlott. Elmondása szerint fizetéséből nem tud piaci alapon lakást bérelni, ezért szeretné bérbe venni a Böszörményi út 31. I. em. 2. szám alatti lakást, ahová a szintén a Hegyvidéki Rendészetnél szolgálatot teljesítő nagykorú gyermekével, Cseresnyés Ádámmal költözne.

## 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 mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a 2017. évi központi költségvetésről szóló 2016. évi XC. törvény 5.§-ában 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. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel e rendelet szabályaitól eltérhet, és lakásbérleti jogviszonyt létesíthet azzal az igénylővel, akinek különös méltánylást érdemlő személyi, családi, munkavégzéssel kapcsolatos körülményei ezt indokolják. Különös méltánylást érdemlő körülmény különösen az, ha az igénylő vagy hozzátartozója (különösen kiskorú gyermeke) létfenntartását veszélyeztető helyzetbe kerülne, illetve – amennyiben már a lakásban lakik – a bérleti jog jóhiszemű megszerzése rajta kívül álló elháríthatatlan okból meghiúsult. Az Ör. 19. § (2) bekezdésében foglaltak szerint az (1) bekezdés alapján évente legfeljebb 20 lakás adható bérbe. 2017. évben eddig Képviselő-testület vagy a Bizottság egyedi döntése alapján 8 lakás került bérbeadásra.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni. Amennyiben a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejáratakor bérleti, különszolgáltatási és közüzemi tartozása nincs, részére a lakás a polgármester döntése alapján újra bérbe adható.

Az Ör. 36. § (1) a) és b) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell, 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, a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25%-kal.

Az Ör. 36. § (2) a) pontja szerint a lakbér mértékét 15%-kal kell csökkenteni, ha a lakás alagsorban van (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van). A b) pont szerint a lakbér mértékét 10%-kal kell csökkenteni, ha a lakás három, vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén található és valamennyi lakószobája ablaka zárt udvarra néz.

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.

Az Ö. 18. § (1) bekezdése alapján szolgálati lakást a Hivatal határozatlan időre kinevezett köztisztviselője vagy az Önkormányzat által fenntartott óvoda közalkalmazottja igényelhet, a közszolgálati, illetve a közalkalmazotti jogviszonyának fennállásáig. A (2) bekezdés értelmében köztisztviselő kérelmét a jegyző, közalkalmazott kérelmét az intézményvezető javaslatának figyelembe vételével a polgármester bírálja el. Szolgálati jelleggel köztisztviselő részére évente legfeljebb öt, óvodai közalkalmazott részére évente legfeljebb szintén öt lakás adható bérbe, 2017-ben eddig két darab szolgálati lakás bérbeadására került sor. Az elbírálásnál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését,
- c) jövedelmi és vagyoni helyzetét,
- d) szociális körülményeit,
- e) családi viszonyait.

Az Ö. 18. § (4) bekezdése értelmében a rendelet 10. § (3)-(4) bekezdésében rögzített – óvadékra vonatkozó - szabályokat a szolgálati lakás bérbeadásakor is alkalmazni kell.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslatok:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7704 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Nagyenyed u. 4. I. emelet 14. szám** alatti, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. augusztus 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. július 31. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával **Papp Zsigmond** részére bérbe adja. A bérleti díj **9.300,-Ft/hó** (28 m<sup>2</sup> X 368,-Ft, -10 % csökkentő tényező), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (18.600,-Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7047/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. fszt. 1. szám** alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. augusztus 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. július 31. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával Kiss Tibor részére bérbe adja. A bérleti díj **9.600,-Ft/hó** (29 m<sup>2</sup> X 368,-Ft, -10 % csökkentő tényező), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (19.200,-Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6946/0/A/25 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Maros u. 27. II. em. 8. szám** alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, komfort nélküli, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. augusztus 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. július 31. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával **Molnár Rózsa** részére bérbe adja. A bérleti díj **4.700,-**

**Ft/hó** (31 m<sup>2</sup> X 153,-Ft.), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (9.400,-Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 8636/13/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Fodor u. 83/a. földszint 1.** szám alatti, 50 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. augusztus 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. július 31. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával **Györke Judit** részére bérbe adja. A bérleti díj - 45% növelő és 15 % csökkentő tényezők figyelembe vételével - **23.900,-Ft/hó** (50 m<sup>2</sup> X 368,-Ft X 1,3), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (47.800,-Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

5. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7037/0/A/25 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. II. em. 2.** szám alatti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos, két szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. augusztus 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. július 31. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával **Szajkó Józsefné** részére bérbe adja. A bérleti díj **29.500,-Ft/hó** (69 m<sup>2</sup> X 427,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (59.000,-Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

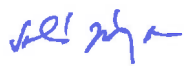
6. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest XII. ker. 8252/0/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest XII. ker., Böszörményi út 31. I. em. 2.** szám alatti 51 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **Juhász Rita** részére kerüljön bérbeadásra a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál fennálló közszolgálati jogviszonyának időtartamára, költségelvű bérleti díj megállapításával. A bérleti díj **18.800,-Ft/hó** (368,-Ft/m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (37.600,-Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2017. 06. 27.

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**  
aljegyző

