



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

**Tárgy:** önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. I. emelet 14/C., Győri út 2/A. II. em. 2., Hollósy Simon u. 33. fsz. 2., Nagyenyed utca 9. I. em. 3. szám alatti lakások bérbeadása irányul.

1.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. I. emelet 14/C. szám alatti, 6808/0/A/36 helyrajzi számú félkomfortos öröklakás, mely ingatlant Dolányi Edit 2015. június 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. május 31. napjáig bérelte. Dolányi Edit jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja, mert lakhatását másként nem tudja megoldani. Bérlő a lakásban egyedül lakik. A Normafa Óvodában 25 éve dajkaként dolgozik. Az ingatlan rendezett, karbantartott. Bérleti, külön szolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe Dolányi Edit részére a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. I. emelet 14/C. szám alatti, 33 m<sup>2</sup> alapterületű félkomfortos öröklakást 5 év határozott időtartamra, 2020. július 1. napjától 2025. június 30. napjáig költségelvi lakbér (33 m<sup>2</sup> X 249,- Ft/hó), valamint kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapításával.

2.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, Győri út 2/A. II. em. 2. szám alatti, 7807/0/A/15 helyrajzi számú komfortos öröklakás, mely ingatlant Kézi Lászlóné született Kóró Irén és Kézi László 2015. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2020. június 30. napjáig bérlik. Bérlők jelezték bérleti jogviszonyuk megújításának szándékát az Önkormányzat felé. Bérlők ketten laknak a lakásban. Kézi László 2019. júniusa óta nyugdíjas. Korábban mindketten a Cseppekő Gyermekegység Központban dolgoztak nevelőtanári beosztásban, felesége jelenleg szakmai egység vezetője. Bérleti -és különszolgáltatási, közüzemi díj tartozásuk nincsen.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe Kézi Lászlóné született Kóró Irén és Kézi László részére a Budapest XII. kerület, Győri út 2/A. II. em. 2. szám alatti 84 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos öröklakást 5 év határozott időtartamra, 2020. július 1. napjától 2025. június 30. napjáig piaci alapú lakbér (84 m<sup>2</sup> X 854,-Ft/hó), valamint kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapításával.

3.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, Hollósy Simon u. 33. fsz. 2. szám alatti, 8261/28/A/3 helyrajzi számú összkomfortos öröklakás, mely ingatlant Janesch Viktor 2015. augusztus 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2020. július 31. napjáig bérlő. Janesch Viktor jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja.

Bérlő a lakásban élettársával, Kérésziné Vakherda Eszterrel és két kiskorú gyermekükkel lakik együtt. Janesch Viktor egy gumiszervízben dolgozik, az élettársa a gyermekekkel van GYES-en otthon. Bérleti, külön szolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe Janesch Viktor részére a Budapest XII. kerület, Hollósy Simon u. 33. fsz. 2. szám alatti 31 m<sup>2</sup> alapterületű összkomfortos öröklakást 5 év határozott időtartamra, 2020. augusztus 1. napjától 2025. július 31. napjáig költségelvű lakbér (93 m<sup>2</sup> X 405,- Ft/hó+25% övezeti pótlék), valamint kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapításával.

4.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. I. em. 3. szám alatti, 7033/0/A/9 helyrajzi számú komfortos öröklakás, mely ingatlant Uhrin József, apa és dr. Uhrin Anna, lánya határozatlan időtartamra béreltek a 2001. február 7. napján kelt bérleti szerződés alapján.

Uhrin József halálát követően dr. Uhrin Anna lett az ingatlan egyedüli bérlője, akivel gyermekei is együtt laktak, Székely Mónika és Székely Gábor.

Tárgyi ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés felmondásra került bérleti- és különszolgáltatási díj tartozás miatt. dr. Uhrin Anna halálát követően a bérleti jogviszony nem került rendezésre és Székely Mónika azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné rendezni. Kérelmében leírta, hogy évek óta az ingatlanban lakik, és 2 kiskorú gyermekét egyedül neveli. Testvére Székely Gábor nem kívánja a bérleti jogviszonyt folytatni, melyről Székely Gábor írásban nyilatkozott.

Székely Mónika a kerületben nőtt fel, ide járt óvodába, iskolába, a fia is ide jár, és hamarosan a lánya is a kerületbe fog járni iskolába. Jelenleg gyógypedagógusként dolgozik egy általános iskolában. Az ingatlan rendezett, lehetőségéhez képest igyekszik felújítani. Bérleti, külön szolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe Székely Mónika részére a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. I. em. 3. szám alatti, 7033/0/A/9 helyrajzi számú komfortos öröklakást 5 év határozott időtartamra, 2020. július 1. napjától 2025. augusztus 31. napjáig költségelvű lakbér (83 m<sup>2</sup> X 405,-Ft/hó), valamint kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapításával.

### **Jogsabályi hivatkozások:**

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

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

Az Ö. 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 irányadó.

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

### **Határozati javaslatok:**

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6808/0/A/36 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. I. emelet 14/C. szám alatti, 33 m<sup>2</sup> alapterületű félkomfortos öröklakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 35/10.000 tulajdoni hányaddal, 2020. július 1. napjától határozott időtartamra, 2025. június 30. napjáig, költségelvű bérleti díj megállapításával Dolányi Edit részére bérbe adja. A bérleti díj 8.200,- Ft/hó (33 m<sup>2</sup> x 249,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (16.400,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7807/0/A/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Győri út 2/A. II. em. 2. szám alatti 84 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos öröklakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 564/10.000 tulajdoni hányaddal, 2020. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2025. június 30. napjáig, piaci alapú bérleti díj megállapításával Kézi Lászlóné született Kóró Irén és Kézi László részére bérbe adja. A bérleti díj 71.700,- Ft/hó (84 m<sup>2</sup> x 854,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (143.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Kézi Lászlóné született Kóró Irénnel és Kézi Lászlóval.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8261/28/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Hollós Simon u. 33. fsz. 2. szám alatti 31 m<sup>2</sup> alapterületű összkomfortos öröklakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 49/1000 tulajdoni hányaddal, 2020. augusztus 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2025. július 31. napjáig, költségelvű bérleti díj megállapításával Janesch Viktor részére bérbe adja. A bérleti díj 18.200,- Ft/hó (31 m<sup>2</sup> x 470,-Ft+25% övezeti pótlék), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (36.400,- Ft) állapít meg.

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

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7033/0/A/9 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. I. em. 3. szám alatti, 83 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos öröklakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 720/10.000 tulajdoni hányaddal, 2020. július 1. napjától határozott időtartamra, 2025. augusztus 31. napjáig, költségelvű bérleti díj megállapításával Székely Mónika részére bérbe adja. A bérleti díj 33.700,- Ft/hó (83 m<sup>2</sup> x 405,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (67.400,- Ft) állapít meg.


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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2020. 06. 19.

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző