



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Sashegyi út 8. fsz. 1. szám és a Kléh István u. 8/B. 1. em. 2. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, 8097/19 hrsz. alatti, 517 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan teljes egészében az Önkormányzat tulajdonában áll.

Farkas Krisztina a Budapest XII. kerület, Sashegyi út 8. fsz. 1. szám alatti, egy és fél szobás, 48 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást, 2015. november 27. napján kelt bérleti szerződés alapján 2015. október 1. napjától 2020. szeptember 30. napjáig, szociális bérleti díj alapján bérlő.

Bérlő a rendőrségnél dolgozik, 2020. január 10. napján kelt levelében a lakás további bérbevételét kérelmezte. A lakásban kiskorú gyermekével él együtt, akit egyedül nevel, és aki a Sashegyi Arany János Általános Iskola és Gimnáziumban folytatja tanulmányait.

A Polgármesteri Hivatal Népjóléti Iroda 2020. január 24. napján kelt igazolása szerint Bérlő megfelel a szociális lakbérre való jogosultság felételeinek, ezért Bérlő részére szociális bérleti díj kerül ismételt megállapításra.

Tárgyi ingatlannal kapcsolatosan Bérlőnek nem áll fenn bérleti, külön szolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozása.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Sashegyi út 8. fsz. 1. szám alatti, egy és fél szobás, 48 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás ismételt bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2025. szeptember 30. napjáig Farkas Krisztina részére, szociális bérleti díj (48 m<sup>2</sup> x 279,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Kléh István utca 8/B. szám alatti Társasházban 2 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 146/1.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7791/1/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kléh István utca 8/B. 1. emelet 2. szám alatti, komfortos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 és fél szobás öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 103/1.000 tulajdoni hányaddal. Az ingatlan üresen áll.

Ambrusek Ilona jelenleg a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15. szám alatt lakik. Az Önkormányzattal 2015. március 23. napján, 5 év határozott időre kötött bérleti szerződése 2020. február 29. napján járt le.

Ambrusek Ilona 2019. december 09. napján kelt levelében megfogalmazta, hogy a fent említett lakásban 12 éves lányával, valamint 15 éves fiával lakik együtt, amely 1 szobás, 31 m<sup>2</sup> alapterületű. A bérlőnek és gyermekeinek sok problémát okoznak az ingatlan adottságai. Fiú gyermekének ADHD problémái vannak, amely a lányára is nagy hatással van. A fentiekre tekintettel kért nagyobb ingatlant, szeretné, hogy a lakásban mindenkinek legyen magánszférája. A lakást saját költségén és folyamatosan karbantartja, annak gondos használója, kisebb felújításokat tud vállalni a leendő bérleményben.

Bérlőnek nem áll fenn bérleti, külön szolgáltatási, illetve közüzemi díjtarozása.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Kléh István utca 8/B. 1. emelet 2. szám alatti, komfortos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 103/1.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra 2020. szeptember 1. napjától 2025. augusztus 31. napjáig öt év határozott időtartamra Ambrusek Ilona részére költségelvű bérleti díj (53 m<sup>2</sup> x 405,- Ft/hó) megállapításával. Ambrusek Ilona a tárgyi ingatlant megtekintette és elfogadja.

### **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. 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. 6. § (8) bekezdése alapján előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező kérelmező, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő kérelmező, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

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

Az Ör. 19. § (1) 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.

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, 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 költségelví bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

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, 8097/19 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Sashegyi út 8. fsz. 1. szám alatti, egy és fél szobás, 48 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást, szociális bérleti díj megállapításával Farkas Krisztina részére 2020. október 1. napjától 2025. szeptember 30. napjáig öt év határozott időre, bérbe adja. A bérleti díj 13.400,-Ft/hó (48 m<sup>2</sup> X 279,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (26.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Farkas Krisztinával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7791/1/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kléh István utca 8/B .1. emelet 2. szám alatti komfortos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű egy és fél szobás lakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 103/1.000 tulajdoni hányaddal, költségelví bérleti díj megállapításával Ambrusek Ilona részére 2020. szeptember 1. napjától 2025. augusztus 31. napjáig öt év határozott időre, bérbe adja. A bérleti díj 21.500,- Ft/hó (53 m<sup>2</sup> X 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (43.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Ambrusek Ilonával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2020. 08.11.

  
dr. Gottfried - Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester

