



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása

#### **Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Táltos utca 7-9. III. em. 79. szám alatti önkormányzati lakás bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, Táltos utca 7-9. szám alatti társasházban 24 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 3027/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7831/0/A/79 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos utca 7-9. III. em. 79. szám alatti 36 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 117/10.000 tulajdoni hányaddal.

Szécsi Géznáné a lakás használója, bérleti jogviszonyát szükséges rendezni. Ő maga nyugdíjas, nyugdíja mellett jelenleg dolgozni kényszerül. Az ingatlant lehetőségeihez mérten rendszeresen karbantartja, a lakás nyílászáróit, bejárati ajtaját saját költségen kicseréltette. Használati- és külön szolgáltatási díj, közüzemi díj tartozása nem áll fenn, kérelme alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Táltos utca 7-9. III. em. 79. szám alatti komfortos, 36 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Szécsi Géznáné részére öt év határozott időtartamra 2023. április 1. napjától 2028. március 31. napjáig költségelvű lakbér (36 m<sup>2</sup> x 446,- Ft/hó) megállapításával.

#### **Jogszabályi 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 alapján a bérbeadás az alábbi jogcímeken történhet:

a) lakásigénylés útján;

- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakáscsere jogcímén;
- g) szolgálati jelleggel;
- h) volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére;
- i) Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén.

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. 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 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 forint egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió forint egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelvű 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7831/0/A/79 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos utca 7-9. III. em. 79. szám alatt fekvő, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával Szécsi Gézáné részére öt év határozott időtartamra 2023. április 1. napjától 2028. március 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 16.100,- Ft/hó (36 m<sup>2</sup> x 446,- Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (32.200,- Ft) bérlőt terheli.


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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2023. 03. 10.

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

