

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. fsz. 1. szám alatti önkormányzati ingatlan bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. szám alatti társasházban 10 lakás és 1 nem lakás célú helyiség áll a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5030/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7047/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. fsz. 1. szám alatti, egyszobás, komfortos, 29 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás (a továbbiakban: Ingatlan) a közös tulajdonból hozzá tartozó 296/10000 eszmei hányaddal.

Kiss Tibor az Ingatlant 2017 óta bérlő az Önkormányzattól, bérleti szerződése 2022. július 31. napján jár le. Bérlő az Ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja, amelyre vonatkozóan szándéknyilatkozatot nyújtott be az Önkormányzathoz. Bérlő az Ingatlanban egyedül lakik, jelenleg a BKV Zrt. alkalmazottja. Bérlőnek bérleti, külön szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nincsen, a költségeket havi rendszerességgel rendben fizeti. Bérlő nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. fsz. 1. szám alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás, komfortos öröklakás ismételten kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. augusztus 1. napjától 2027. július 31. napjáig Kiss Tibor részére, költségelvű bérleti díj (29 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó -10%-os csökkentő tényező) megállapításával.

#### Jogszábeli hivatkozások:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) 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 jogcímenen 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. 6. § (8) bekezdése alapján előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező kérelmező, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertett módon kötődő kérelmező, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

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

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 költségelví bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 35. § (2) bekezdés b) pontja értelmében, ha a lakás három, vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén található és valamennyi lakószobája ablaka zárt udvarra néz, a lakbér mértékét 10%-kal csökkenteni kell.

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. 38. § (2) bekezdése szerint 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, 7047/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. fsz. 1. szám alatti komfortos, 29 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Kiss Tibor részére 2022. augusztus 1. napjától 2027. július 31. napjáig, öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 10.600,- Ft/hó (29 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó -10% csökkentő tényező), a külön szolgáltatások díjainak és a közüzemi díjak megfizetése, valamint kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (21.200,- Ft) bérletet terhelik.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. 06.30.



Láttam:

Pokorni Zoltán  
polgármester



dr. Gottfried - Tusor Gabriella  
jegyző

