



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. ker., 7038/0/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., **Greguss u. 4. földszint 6. sz.** alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás. A társasházban Önkormányzatunk tulajdoni hányada 3022/10.000. Szabó András 2012 óta élt édesanyjával, Gaál Jánosnéval az előterjesztés tárgyát képező lakásban. Gaál Jánosné 2016. március 14. napján bekövetkezett halála után Szabó András kérelmezte édesanyja után a bérleti jogviszony folytatását, azonban mivel édesanyja a szolgálati jogviszonyának megszűnését követően jogcím nélkül használta a lakást, nem volt lehetőség a bérleti jogviszony folytatására. Szabó András rendszeresen fizeti a tárgyi lakás használata okán számlázott használati és különszolgáltatási díjat, ezen felül a kérelmében foglaltak szerint vállalná a lakás felújítását. Szabó András rendszeres jövedelemmel rendelkezik, ennek ellenére, ha el kell hagynia a lakást, akkor egyedül nem tudja megoldani a lakhatását.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. földszint 6. szám** alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás **Szabó András** részére kerüljön bérbeadásra 2017. február 15. napjától 2022. február 14. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

II. Dr. Gaál Györgyi egyedül neveli felsőfokú tanulmányait nappali tagozaton folytató lányát. Házassága felbontását követően házastársával közösen, nagy összegű devizahitel felvételével vásárolt lakásukat értékesíteni kellett. A lakás értékesítését megelőző 8 hónapban a havi 134.000,- Ft hiteltörlesztő részletet kérelmező egyedül egyenlítette ki, mely – tekintettel arra, hogy közben már gyermeke eltartásáról is egyedül kellett gondoskodnia - anyagilag nagyon nehéz helyzetet eredményezett számára. Az időközben értékesített lakást el kell hagynia, azonban jövedelmi helyzete nem teszi lehetővé saját lakás vásárlását vagy magántulajdonostól történő bérletét, ezért kérelmező önkormányzati lakás bérbeadását kérte Önkormányzatunktól. Az önkormányzati tulajdonban álló, Budapest XII. ker., 7734/0/A/21 szám alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., **Ugocsa utca 11. I. emelet 6. szám** alatti lakás megtekintését követően úgy nyilatkozott, hogy a lakás számára megfelelő lenne, azt bérebe kívánja venni, a lakás részére történő bérbeadása esetén a lakás felújítását is vállalja. A lakás kérelmező részére történő bérbeadása esetén a lakás vonatkozásában vállalt felújítási munkák kérelmező részéről jelentős anyagi ráfordításokat igényelnek és kivitelezésük is hosszabb időt vesz igénybe, így javaslom, hogy a lakás határozatlan időtartamra kerüljön bérbeadásra.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11. I. emelet 6. szám alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakás **dr. Gaál Györgyi** részére kerüljön bérbeadásra 2017. február 15. napjától határozatlan időtartamra, költségelvű lakbér megállapításával.

III. Varga Krisztina 2016-ban szerzett diplomát a Testnevelési Egyetemen, jelenleg a Virányos Általános iskolában, illetve a Tamási Áron Általános iskolában oktat. Kérelmező szeretne saját otthonot teremteni, azonban jövedelmi helyzete nem teszi lehetővé saját lakás vásárlását vagy magántulajdonostól történő bérletét. A kérelmező számára egy önkormányzati lakás bérbevétele vállalható kiadást jelentene. Az önkormányzati tulajdonban álló, Budapest XII. ker., 6968/2/A/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., **Városmajor utca 3/b. félemelet 6.** szám alatti lakás megtekintését követően úgy nyilatkozott, hogy a lakás számára megfelelő lenne. A lakás tulajdoni lapon feltüntetett alapterülete 89 m<sup>2</sup>, azonban a lakás felmérése során megállapítást nyert, hogy a valóságban a lakás alapterülete 64 m<sup>2</sup>.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 3/b. félemelet 6. szám alatti, tulajdoni lap szerint 89 m<sup>2</sup>, valóságban 64 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 és fél szobás, komfortos lakás **Varga Krisztina** részére kerüljön bérbeadásra 2017. február 15. napjától 2022. február 14. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

### **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 Hegyvidéki Önkormányzat rendeletének (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 bérbeadási jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadási 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.§ (5) bekezdésének b) pontjában 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) és (2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület vagy a Bizottság egyedi döntéssel 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. Ezen rendelkezés alapján évente 20 lakás adható bérbe, a 2017. évben erre még nem került sor.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni, azonban a Képviselő-testület vagy a Bizottság dönthet a lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról is.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor.

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.

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 7038/0/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. földszint 6.** szám alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. február 15. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. február 14. napjáig, **költségelvű lakbér** megállapításával **Szabó András** részére bérbe adja. A bérleti díj (jelenleg 368 Ft x 29 m<sup>2</sup>) **10.700,- Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (21.400,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7734/0/A/21 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Ugoicsa utca 11. I. emelet 6.** szám alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, két szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. február 15. napjától határozatlan időtartamra, **költségelvű lakbér** megállapításával **dr. Gaál Györgyi** részére bérbe adja. A bérleti díj (jelenleg 368 Ft x 56 m<sup>2</sup>) **20.600,- Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (41.200,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6968/2/A/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Városmajor utca 3/b. félemelet 6.** szám alatti, tulajdoni lap szerint 89 m<sup>2</sup> valóságban 64 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy és fél szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. február 15. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. február 14. napjáig, **költségelvű lakbér** megállapításával **Varga Krisztina** részére bérbe adja. A bérleti díj (jelenleg 368 Ft x 64 m<sup>2</sup>) **23.600,- Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (47.200,- Ft) állapít meg.


*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2017. 01. 27.



**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**  
aljegyző

