

A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I.

Kozma Miklósné jogcím nélkül használja a Budapest XII. kerület, 7809/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Győri út 2/C. fszt. 1. szám alatti 44 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonban álló lakást. Kozma Miklósné korábban Komlói János ápolását elvállalva gyermekével beköltözött Komlói János – magántulajdonostól bérelt - bérlakásába. Tekintettel arra, hogy a lakás tulajdonosa igényt tartott a tulajdonát képező lakásra, használó a lakhatási problémájuk megoldása érdekében Önkormányzatunkhoz fordult. Kérelmére tekintettel az Önkormányzat Képviselő-testületének 242/2000. (XI.16.) számú határozata alapján a Budapest XII. kerület, Győri út 2/C fsz. 1. szám alatti lakást bérbe adta Komlói János és Kozma Miklósné részére. A fennálló tartozásra tekintettel Kozma Miklósné bérleti jogviszonya felmondásra került. Használó egyéb lakhatási lehetőség hiányában azóta is életvitelszerűen a lakásban lakik, a lakást anyagi körülményeihez képest rendben, tisztán tartja, a szomszédokkal konfliktusai nincsenek. Egyéb lakhatási lehetőséggel nem rendelkezik, nyugdíjas, a lakásban bérlőtársa halála óta egyedül él.

Kozma Miklósné a lakás rossz műszaki állapotára tekintettel bejelentéssel élt Önkormányzatunknál, melynek során Önkormányzatunk szakirodája helyszínen járva megállapította, hogy a lakás rendkívül rossz műszaki állapotú, folyamatosan vizesedik, teljes felújításra szorul, több berendezés és szerelvény használhatatlan vagy hiányzik, a kémény, amibe egy vaskályha van bekötve, nem felel meg az előírásoknak, így a szakiroda álláspontja szerint a lakás kiürítése javasolt. Használó - érvényes bérleti jogviszony hiányában - cserelakásra nem tarthat igényt. Tekintettel a lakás műszaki állapotára, illetve arra, hogy használó a lakást nem használja ki, szerény bevételeivel nem tudja azt fenntartani, Önkormányzatunk tulajdonát képező, Budapest XII. kerület, 7853/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Csörsz u. 9. fsz. 3. szám alatti, 26 m<sup>2</sup> alapterületű lakást** a jelenleg használt lakás helyett bérbe venné.

Fentiekre figyelemmel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Csörsz u. 9. fsz. 3. szám alatti, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, félkomfortos lakás **Kozma Miklósné** részére kerüljön bérbeadásra 2016. december 1. napjától 2021. november 30. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, 7767/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Kiss J. altb. u. 43-45. I. lh. as. 4. sz. alatti**, 23 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás Önkormányzatunk tulajdonát képezi. A lakást korábban a Fábér Kft. bérelte iroda céljára. A lakás nagyon rossz adottságú, alagsori, ablaka utcára néz, nem sokkal a járda magassága felett. Állandó probléma a falak vizesedése, salétromosodása. Szommer Endréné, aki már több mint 20 éve a társaság alkalmazottja, nehéz életkörülményei - házassága tönkrement, önerőből, egyedül nevelte fel gyermekét- következtében felmerült lakhatási problémáinak megoldására a lakást bérbe kívánja venni. A lakás részére történő bérbeadása esetén a lakásban fiával, Bedő Zoltánnal lakna, a lakás karban- és rendben tartását és a bérleti, valamint különszolgáltatási díj megfizetését vállalja. Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 43-45. I. lh. as. 4. sz. alatti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, félszobás, komfortos lakás **Szommer Endréné és fia, Bedő Zoltán** részére kerüljön bérbeadásra 2016. december 1. napjától 2021. november 30. napjáig költségteljes lakbér megállapításával.

III.

Ritoók András egy szociális program keretében, állami gondozottként került Önkormányzatunk látókörébe, 1998. október 1. napjától kapta bérbe 2006. október 30-ig terjedő határozott időre a Budapest XII. kerület, Kiss János altb. u. 43. I. em. 6. szám alatti egyszobás önkormányzati ingatlan. András kőműves szakmunkásként helyezkedett el, szakemberként a lakást teljes mértékben felújította. Miután azonban az ingatlan komfortfokozatát tekintve szükséglakásnak minősül, a bérleti jogviszony lejártakor – 2006. évben - a hatályos jogszabályok alapján a bérleti szerződés újabb meghosszabbítására nem volt lehetőség, így azt Ritoók András jelenleg jogcím nélkül használja. Nevezett több alkalommal fordult Önkormányzatunkhoz annak érdekében, hogy részére egy magasabb komfortfokozatú, nagyobb alapterületű ingatlan kerüljön bérbeadásra. Kérelmező a nemrégiben megürült Budapest XII. ker., Táltos u. 5. II. em. 2. szám alatti ingatlan megtekintését követően úgy nyilatkozott, hogy annak bérbeadása esetén vállalja a lakás teljes felújítását.

Tekintettel arra, hogy **Ritoók András** hosszú ideje ügyfelünk, sem fizetési, sem egyéb probléma soha nem merült fel, jelenleg a 3R Kft. alkalmazásában áll és főnökei maximálisan elégedettek munkájával, javaslom, hogy Budapest XII. ker., **Táltos u. 5. II. em. 2. szám alatti** 30 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakás 2016. december 01. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. november 30. napjáig kerüljön részére bérbeadásra költségteljes lakbér megállapításával.

### Jogszabályi hivatkozások

Az 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 bérbeadói 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 bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a 2016. évi központi költségvetésről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében a Kt. 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 2016. évben erre 7 alkalommal 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 Bizottságot, hogy a mellékelt testületi előterjesztésben foglaltakra tekintettel az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

#### **Határozati javaslat:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7853/0/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Csörsz u. 9. fsz. 3. szám** alatti, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2016. december 01. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. november 30. napjáig, **költségelví lakbér** megállapításával **Kozma Miklósné** részére bérbe adja. A bérleti díj **5.900,-Ft/hó**, (226 Ft/ m<sup>2</sup>) a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (11.800,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7767/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 43-45. 1. lh. as. 4. szám** alatti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2016. december 01. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. november 30. napjáig, **költségelví lakbér** megállapításával **Szommer Endréné és Bedő Zoltán bérlőtársak** részére bérbe adja. A bérleti díj (368 Ft/m<sup>2</sup>, -15 % kedvezőtlen műszaki állapot miatti, -15% alagsori fekvés miatti lakbércsökkentő tényezők figyelembevételével): **5900,- Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (11.800,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7830/0/A/20 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Táltos u. 5. II. em. 2.** szám alatti, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2016. december 01. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. november 30. napjáig, **költségelvű lakbér** megállapításával **Ritoók András** részére bérbe adja. A bérleti díj **11.000,- Ft/hó** (368 Ft/m<sup>2</sup>) a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.000,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2016. 11.11.

  
**Pókorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:



**dr. Borsodi Klaudia**  
aljegyző