



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

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

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt fekvő, 1250 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Képviselő-testület 2019. június 20. napon 144/2019. (VI.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidék Önk. Kt. h. számú határozatában az Ingatlan építési koncessziós közbeszerzési eljárás keretében történő hasznosításáról döntött úgy, hogy az Ingatlan építési koncesszió keretében a koncessziós jogosult részére, szolgálati lakások építése érdekében, az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedésével használatába adja, továbbá felkérte a polgármestert az ingatlan kiürítésére és a koncessziós pályázat kiírására.

Az Ingatlanban 61 lakás és 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség található, melyből 11 lakás lakott.

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Sashegyi ú 8. 1. emelet. 3., a Budapest XII. kerület, Melinda út 16. fe. 2., a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. VI. emelet 6. szám alatti önkormányzati lakások cserelakásaként történő bérbeadására, valamint a Budapest XII. kerület, Márvány u. 48. fsz. 5. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 8097/19 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Sashegyi ú 8. 1. emelet. 3. szám alatti, komfortos, 52 m<sup>2</sup> alapterületű lakás. A Sashegyi ú 8. szám alatti ingatlan az Önkormányzat 100%-os tulajdonában áll, mely nem lett társasházzá alapítva.

Gazsi Csaba és Gazsiné Csáki Erzsébet bérlőtársak, a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. I. emelet. 21. szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű lakást, az 1993. április 13. napon kelt lakásbérleti szerződés alapján, végleges elhelyezésükig bérlik. Gazsi Csaba és Gazsiné Csáki Erzsébet bérlőtársak a cserelakás kérésének lehetőségével kívántak élni, így megtekintés után, elfogadták a Sashegyi út 8. 1. emelet. 3. szám alatti lakást.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Sashegyi ú 8. 1. emelet. 3. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Gazsi Csaba és Gazsiné Csáki Erzsébet bérlőtársak részére költségelvű lakbér (52 m<sup>2</sup> X 368,- Ft/hó+ 45%-os növelő tényező amelyből 20% azért, mert a lakás olyan tizenkét vagy tizenkét

lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar tartozik, 25% pedig az épület kerületen belüli fekvése alapján) megállapításával, határozatlan időtartamra.

## II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 9215/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Melinda út 16. fe. 2. szám alatti, összkomfortos, 52 m<sup>2</sup> alapterületű lakás. A Melinda út 16. szám alatti társasházban 7 lakás, és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a hozzá tartozó 1083/10.000 tulajdoni hányaddal.

Börcsök András, a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet. 34. szám alatti, 94 m<sup>2</sup> alapterületű lakást, a 2000. december 6. napon kelt lakásbérleti szerződés alapján, határozatlan időre bérlő. Börcsök András a cserelakás kérésének lehetőségével élni kívánt, így megtekintés után, Börcsök András a Melinda út 16. fe. 2. szám alatti lakást elfogadta.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Melinda út 16. fe. 2. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Börcsök András részére költségelvű lakbér (52 m<sup>2</sup> X 427,-Ft/hó+25%-os növelő tényező az épület kerületen belüli fekvése alapján) megállapításával határozatlan időtartamra.

## III.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7037/0/A/81 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. VI. emelet 6. szám alatti, összkomfortos, 118 m<sup>2</sup> alapterületű lakás. Az Alkotás utca 13. szám alatti társasházban 35 lakás és 4 helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a hozzá tartozó 3582/10.000 tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. III. emelet. 58. szám alatti, 92 m<sup>2</sup> alapterületű lakást, 1997. szeptember 10. napján kelt bérleti szerződés alapján Kondorosy Szabolcs, Kondorosy Csanád és Kondorosyné Hadnagy Andrea (született: Hadnagy Andrea) bérlőtársak bérelték határozatlan időtartamra. Kondorosy Szabolcs bérleti jogviszonya 2010. május 31. napjával a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 26. § (4) bekezdése alapján felmondásra került. Kondorosy Csanád és Kondorosyné Hadnagy Andrea között 2010. december 16. napján egyezségi megállapodás jött létre, amelyben Kondorosy Csanád a lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyáról lemondott. Fentiek alapján megállapítható, hogy a lakás kizárólagos bérlője Peresné Hadnagy Andrea, aki az ingatlant jelenleg is birtokolja. Peresné Hadnagy Andrea gyermekeivel, Kondorosy Zsomborral és Kondorosy Csengével a lakásban életvitelszerűen lakik, erre tekintettel Peresné Hadnagy Andrea 2018. július 6. napon bérlőtársi kérelmet nyújtott be, mindkét gyermeke vonatkozásában, melyhez az Önkormányzat hozzájárult.

Peresné Hadnagy Andrea a cserelakás kérésének lehetőségével élni kívánt, így megtekintés után, elfogadta az Alkotás utca 13. VI. emelet 6. szám alatti lakást.

Fentiek alapján javaslom, hogy az Alkotás utca 13. VI. emelet 6. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Peresné Hadnagy Andrea, Kondorosy Zsombor és Kondorosy Csenge bérlőtársak részére költségelvű lakbér (118 m<sup>2</sup> X 427,-Ft/hó) megállapításával, határozatlan időtartamra.

## IV.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7736/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Márvány u. 48. fsz. 5. szám alatt fekvő, egyszobás, összkomfortos, 29 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás megjelölésű ingatlan. A Márvány u. 48. szám alatti társasházban 5 lakás és 4 helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában.

A lakás bérlete tárgyában Löw Lászlónéval 2009. november 10. napján kelt szerződéssel bérleti jogviszony jött létre, öt év határozott időtartamra, mely 2014-ben meghosszabbításra került. A 2014. június 16. napján kelt bérleti szerződésben meghatározott öt év időtartam 2019. május 31. napjával lejárt.

Löw Lászlóné azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általa bérelt ingatlant továbbra is bérelni kívánja. A lakásban lányával és két unokájával él. A bérleti és különszolgáltatási díjat rendben fizeti, tartozása nincs, a lakást rendeltetésszerűen használja, azt karbantartja. Tekintettel arra, hogy a 75 éves bérlő 15 éve önkormányzati lakásban lakik, bérleti és különszolgáltatási díjával soha nem került elmaradásba, ezért javaslom, hogy a bérleti jogviszonya határozatlan időre kerüljön meghosszabbításra.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest, XII. kerület, Márvány u. 48. fsz. 5. szám alatti összkomfortos lakás kerüljön bérbeadásra 2019. július 1. napjától határozatlan időtartamra, Löw Lászlóné részére, költségelví bérleti díj (29 m<sup>2</sup> x 427,-Ft/hó - 10% lakbér-csökkentő tényező figyelembevételével arra tekintettel, hogy a lakás háromszintes épület földszintjén található és lakószobájának ablakai zárt udvarra néznek) megállapításával.

### **Jogszabályi hivatkozás**

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

Az Ör. 19. § (1) és (2) 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, különszolgáltatási, 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. 31. § (1) bekezdése értelmében a lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérbeadó kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését is felajánlhatja a bérlőnek.

Az Ör. 32. § (1) bekezdése értelmében, ha a bérlő másik lakást kér, az csak azonos szobaszámú vagy közel azonos alapterületű lehet, mely legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-el haladhatja meg a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakást. A bérlő kérelmét az ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni.

Az Ör. 32. § (2) bekezdése értelmében, ha a bérlő nagyobb alapterületű vagy nagyobb szobaszámú lakás bérbeadását kéri, kérését akkor lehet teljesíteni, ha a bérlő legalább három kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik és szociális bérletre jogosult, vagy vállalja, hogy a két lakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át megtéríti.

Az Ör. 33. § (2) bekezdése alapján a polgármester javaslatára a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel a 31-33. §-ban foglaltaktól eltérhet.

Az Ör. 35. § (1) bekezdése szerint a lakbér mértékét növelni kell a) ha a lakás olyan tizenkét vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar vagy kert tartozik 20%-kal; b) a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25%-kal.

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. 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 a Budapest XII. kerület, Sashegyi ú 8. 1. emelet. 3. szám alatti komfortos, 52 m<sup>2</sup> alapterületű lakást 2019. július 1. napjától határozatlan időre, költségelví bérleti díj megállapításával Gazsi Csaba és Gázsinié Csáki Erzsébet bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 27.700,- Ft/hó (52 m<sup>2</sup> x 368,- Ft x 45%), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (55.400,- Ft) állapít meg. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a polgármester javaslatára eltekint a két lakás alapterület különbsége miatt keletkező forgalmi érték különbség megtérítésétől.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Gazsi Csaba és Gázsinié Csáki Erzsébet bérlőtársakkal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

#### **II.**

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9215/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Melinda út 16. fe. 2. szám alatti összkomfortos, 52 m<sup>2</sup> alapterületű lakást 2019. július 1. napjától határozatlan időre, költségelví bérleti díj megállapításával Böröcsök András részére bérbe adja. A bérleti díj 27.800,- Ft/hó (52 m<sup>2</sup> x 427,-Ft x 25%), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (55.600,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Börcsök Andrással.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/81 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. VI. emelet 6. szám alatti összkomfortos, 118 m<sup>2</sup> alapterületű lakást 2019. július 1. napjától határozatlan időre, költségelví bérleti díj megállapításával Peresné Hadnagy Andrea, Kondorosy Zsombor és Kondorosy Csenge bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 50.400,- Ft/hó (118 m<sup>2</sup> x 427,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (100.800,- Ft) állapít meg. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a polgármester javaslatára eltekint a két lakás alapterület különbsége miatt keletkező forgalmi érték különbséget megtérítésétől

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Peresné Hadnagy Andrea, Kondorosy Zsombor és Kondorosy Csenge bérlőtársakkal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7736/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Márvány u. 48. fsz. 5. szám alatti összkomfortos, 29 m<sup>2</sup> alapterületű lakást 2019. július 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Löw Lászlóné részére bérbe adja. A bérleti díj 11.100,- Ft/hó (29 m<sup>2</sup> x 427,-Ft - 10%), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.200,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Löw Lászlónéval.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 06.28.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried - Tusor Gabriella**  
jegyző

