



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Csaba u. 7/A. 3. emelet 2.A. és a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/B. I. em. 2. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Csaba utca 7/A. szám alatti ingatlanban 6 lakás és 2 nem lakás célú helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6867/1/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csaba u. 7/A. 3. emelet 2.A. szám alatti 4 és felszobás, összkomfortos, 142 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás. Az ingatlan jelenlegi bérlője a közeljövőben az Önkormányzat birtokába adja az általa használt lakást.

Hendrei Tibor jelenleg a Budapest XII. kerület, Árnas út 40. 3. épület földszint 1. szám alatti 175 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlant használja családjával együtt. A lakásbérleti szerződése lakbér megfizetésének elmulasztása miatt felmondásra került, majd peres eljárás során a jogerős ítélet a használót a lakás kiürítésére, a fennálló tartozás és használati díj megfizetésére kötelezte, jelenleg folyamatban van a végrehajtási eljárás. Hendrei Tibor jelezte az Önkormányzat felé, hogy szándékában áll fennálló 14.444.184,-Ft összegű tartozását és a felmerült egyéb költségeket maradéktalanul kiegyenlíteni. Hendrei Tibor a lakásban feleségével, lányával, vejével és unokájával lakik. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Csaba u. 7/A. 3. emelet 2. A. szám alatti összkomfortos, 142 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Hendrei Tibor részére a birtokbaadás napjától öt év határozott időtartamra költségelvű lakbér (142 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó) megállapításával. A bérleti szerződés megkötésének feltétele az Árnas út 40. 3. épület fszt.1. szám alatti lakással kapcsolatban Hendrei Tibor fennálló lakbér-, illetve használati- és különszolgáltatási díj tartozásának maradéktalan kiegyenlítése.

II.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B. szám alatti Társasházban 2 lakás és 2 nem lakás van az Önkormányzat tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7739/1/B/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/B. I. em. 2. szám alatti egyszobás, komfortos, 49 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 348/10000 tulajdoni hányaddal.

Gergelyné Szilágyi Mónika a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/B. I. em. 2. szám alatti ingatlanra 2012. augusztus 1. napjától 2017. július 31. napjáig, majd 2017. augusztus 1. napjától 2022. július 31. napjáig 5-5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. Bérelő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban férjével, lányával, valamint kiskorú unokájával lakik. Bérelő jelenleg is a XII. kerületben dolgozik, ő is és lánya is itt nőttek fel, unokája szeptembertől a helyi ELTE Gyakorló Óvoda növendéke lesz. Az ingatlant folyamatosan karbantartja, újítgatja. Bérelő nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő, bérleti- és külön szolgáltatási díj tartozása nem áll fenn.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/B. I. em. 2. szám alatti komfortos, 49 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Gergelyné Szilágyi Mónika részére öt év határozott időtartamra 2022. augusztus 1. napjától 2027. július 31. napjáig költséggel való lakbér (49 m<sup>2</sup> x 405,- Ft/hó) megállapításával.

### **Jogszabályi hivatkozások**

Az 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 bérbeadás az alábbi jogcímenek 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 ismertetett módon kötődő kérelmező, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

Az Ör. 7. § szerint a piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező, illetve a kérelmező és a lakásba vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a pályázat benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötszörösét, továbbá a kérelmező írásban vállalja a piaci bérleti díj megfizetését és a lakás felújítását. A piaci alapon történő bérbeadás rangsorolásának fő szempontja a kérelmező és családja (együttköltözők) lakhatási körülményei; jövedelmi, vagyoni viszonyai, ennek keretében az, hogy a piaci bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik, továbbá az, hogy a 7.§ (1) bekezdés szerinti feltételek fennállnak; gyermekek,

együttlakók száma, családi viszonyok; valamint egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülmények.

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

Az Ör. 18. § (1) bekezdés értelmében, ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételten bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlített, vagy b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.

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 egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió 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 irányadó.

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, 6867/1/A/24 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba utca 7/A. 3. emelet 2.A. szám alatti összkomfortos, 142 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást, költségelvű bérleti díj megállapításával Hendrei Tibor részére a birtokbaadás napjától számított öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 66.700,- Ft/hó (142m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó) és a külön szolgáltatások díjainak megfizetése, valamint kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (133.400,- Ft) bérlőt terhelik. A bérleti szerződés megkötésének feltétele az Árnyas út 40. 3. épület fszt.1. szám alatti lakással kapcsolatban Hendrei Tibor fennálló lakbér-, illetve használati- és különszolgáltatási díj tartozásának maradéktalan kiegyenlítése.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*


2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/1/B/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/B. I. em. 2. szám alatt fekvő, 49 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Gergelyné Szilágyi Mónika részére öt év határozott időtartamra 2022. augusztus 1. napjától 2027. július 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 19.800,- Ft/hó (49 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (39.600,- Ft) bérletet terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Gergelyné Szilágyi Mónikával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. 06.30.

  
dr. Gottfried - Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester