



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!**

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Normafa út 1/A. szám alatti tetőtéri, a Városmajor utca 28/C II. em. 7., a Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 15., az Alkotás utca 13. VI. emelet 2., a Maros utca 30/B. as. 4. és a Krisztina körút 31-33 fe. 2. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület 9458/1 hrsz-ú, természetben a 1121 Budapest, Normafa út 1/A. szám alatti ingatlan (továbbiakban: ingatlan) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll.

Az ingatlan tetőterében található egy 26 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás, összkomfortos lakás.

Bohács Margit a fenti lakást 2012 óta bérlő az Önkormányzattól, bérleti szerződése lejárt. Bérlő a lakást a továbbiakban is bérelni kívánja, amelyre vonatkozóan szándéknyilatkozatot nyújtott be az Önkormányzathoz. Bérlő a lakásban továbbra is férjével lakik együtt. Bérlőnek bérleti-, valamint külön szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nincsen, a költségeket havi rendszerességgel rendben fizeti. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Normafa út 1/A. szám alatti, tetőtéri 26 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás, összkomfortos lakás ismételt bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig Bohács Margit részére, költségelvű bérleti díj (26 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó+ 25%-os övezeti, és 20%-os kert pótlék) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 28/C. szám alatti társasházban 1 lakás van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 254/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6987/1/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1122 Budapest XII. kerület, Városmajor utca 28/C II. em. 7. szám alatti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű egy szobás, összkomfortos öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 254/10.000 tulajdoni hányaddal.

Boussebaa Mimi Nadija a lakást 2017. óta bérlő, a bérleti szerződése 2017. október 1. napjától 2022. szeptember 30. napjáig, öt év határozott időtartamra szól. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé,

hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérlő a lakásban egyedül lakik. Bérlőnek bérleti-, külön szolgáltatási- és közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Kérése alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 28/C II. em. 7. szám alatti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű egy szobás, összkomfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra Boussebaa Mimi Nadija részére öt év határozott időtartamra 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig költségelvű lakbér (46 m<sup>2</sup> x 470,- Ft/hó) megállapításával.

### III.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. szám alatti társasházban 2 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 121/1.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1126 Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 15. szám alatti, kettő és fél szobás, komfortos, 85 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 37/1.000 tulajdoni hányaddal.

A lakásba Zádor Ágnes 49 éves lakáskérelmező három gyermekével költözne. Családi helyzete megváltozott, három kiskorú gyermekével költözni kényszerül. Férjétől a tavalyi évben költözött el gyermekeivel, jelenlegi lakhatásuk csak átmenetileg megoldott. Tulajdonában nincsen ingatlan, családi támogatásra nem tud számítani. Kérése alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 15. szám alatti komfortos, 85 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Zádor Ágnes részére 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig tartó öt év határozott időtartamra költségelvű lakbér (85 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) megállapításával.

### IV.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. szám alatti társasházban 35 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3582/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/77 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. VI. emelet 2. szám alatti, két szobás, összkomfortos, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 112/10.000 tulajdoni hányaddal.

Tóth Ferenc 2017. decemberétől bérlő a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. VI. emelet 2. szám alatti lakást, ahol feleségével együtt élnek. 2022. szeptemberében kérelmet nyújtott be az ingatlan további 5 évre történő bérlete tárgyában. A lakást felújította, tisztán és rendben tartja. Az ingatlan után járó költségeket határidőre fizeti, nincsen bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díj tartozása. Kérése alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. VI. emelet 2. szám alatti összkomfortos, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Tóth Ferenc részére 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra költségelvű lakbér (71 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó) megállapításával.

V.

A Budapest XII. kerület, Maros utca 30/B. as. 4. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás és 2 tervezett lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1211/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6867/2/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest XII. kerület, Maros utca 30/B. as. 4. szám alatti, egyszobás, komfortos, 31 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 118/10.000 tulajdoni hányaddal.

Tóth Ildikó a Normafa Óvodában dajkaként dolgozik. Jelenleg több órát utazik rokonai által biztosított lakóhelyéről, melyet hamarosan el kell hagynia. Saját tulajdonú ingatlannal nem rendelkezik. Családi támogatásra nem számíthat. Egyedül költözik be a lakásba, vállalta a lakás bérbeszámítás nélküli felújítását. Kérelme alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Maros utca 30/B. as. 4.szám alatti komfortos, 31 m<sup>2</sup> alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Tóth Ildikó részére 2022. november 1. napjától a Normafa Óvodánál fennálló szolgálati jogviszony idejére költségelvű lakbér (31 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) megállapításával.

VI.

A Budapest XII. kerület, Krisztina körút 31-33. szám alatti Társasházban 6 albetét van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 7.783/100.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6931/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1122 Budapest XII. kerület, Krisztina körút 31-33. félemelet 2. szám alatti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű egy szobás, összkomfortos öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 1.052/100.000 tulajdoni hányaddal.

Laza Krisztina a lakást 2012 óta bérlő, legutóbbi bérleti szerződése 2017. november 1. napjától 2022. október 31. napjáig, öt év határozott időtartamra szól. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérlő óvodai gyógypedagógiai asszisztensként dolgozik. A lakásban 18 éves fiával lakik, akit egyedül nevelt fel. Bérlőnek bérleti- és külön szolgáltatási díj tartozása nem áll fenn. Kérelme alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Krisztina körút 31-33. félemelet 2. szám alatti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű egy szobás, összkomfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra Laza Krisztina részére öt év határozott időtartamra 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig költségelvű lakbér (40 m<sup>2</sup> x 470,- Ft/hó) megállapításával.

### **Jogsabályi hivatkozások:**

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. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímeken 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. 8. §-a értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

Az Ör. 17. § (3) bekezdése alapján a szolgálati jelleggel történő bérbeadás elbírálásnál és a rangsorolásnál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét, a jogviszony határozott vagy határozatlan idejét, hosszát,
- c) jövedelmi és vagyoni helyzetét, ennek keretében azt, hogy a bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkeznek,
- d) szociális körülményeit,
- e) családi viszonyait,
- f) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülményeket.

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése értelmében az adott lakás bérbeadására vonatkozóan a jegyző készít javaslatot, mely javaslat alapján a lakás bérbeadásáról, valamint a bérleti jogviszony időtartamáról a 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó lakások tekintetében a Bizottság, 150 millió forint egyedi értékhatárt meghaladó lakások tekintetében a Kt. dönt.

Az Ör. 17. § (5) bekezdés alapján a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet. Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszüntetését

- a) a munkáltatója kezdeményezi - a bérlő jogviszonyával kapcsolatos magatartásával, munkavégzésével összefüggő okra hivatkozással - legfeljebb 1 hónappal,
- b) a munkáltatója kezdeményezi a munkáltató működésével, tevékenységével összefüggő okra hivatkozással legfeljebb 6 hónappal,

c) a bérlő kezdeményezi és a megszűnést követően közszolgálati, szolgálati, kormányzati szolgálati jogviszonyt létesít, vagy jogviszonya közös megegyezéssel kerül megszüntetésre legfeljebb 1 évvel a bérleti jogviszony meghosszabbítható.

Az Ö. 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 Ö. 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 költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ö. 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 Ö. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

Az Ö. 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 9458/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Normafa út 1/A. szám alatti tetőtéri, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás, összkomfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával Bohács Margit részére 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig, öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 17.700,-Ft/hó (26 m<sup>2</sup> X 470,-Ft/hó+ 25%-os övezeti, és 20%-os kert pótlék) a közüzemi díjak és a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (35.400,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6987/1/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca

28/C II. em. 7. szám alatti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű egy szobás, összkomfortos öröklakás költségelví bérleti díj megállapításával Boussebaa Mimi Nadija részére öt év határozott időtartamra 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 21.600,- Ft/hó (46 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (43.200,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel bérleti szerződést kössön Boussebaa Mimi Nadijával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 15. szám alatti, 85 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával Zádor Ágnes részére 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 34.400,-Ft/hó (85 m<sup>2</sup> X 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (68.800,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/77 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. VI. emelet 2. szám alatti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával Tótos Ferenc részére 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 33.400,-Ft/hó (71 m<sup>2</sup> X 470,-Ft/hó) a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (66.800,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6867/2/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Maros utca 30/B. as. 4. szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával Tóth Ildikó részére 2022. november 1. napjától Normafa Óvodánál fennálló szolgálati jogviszony idejére bérbe adja. A bérleti díj 12.600,-Ft/hó (31 m<sup>2</sup> X 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (25.200,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

VI.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6931/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Krisztina körút 31-33. félemelet 2. szám alatti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű egy szobás, összkomfortos öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Laza Krisztina részére öt év határozott időtartamra 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 18.800,- Ft/hó (40 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (37.600,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel bérleti szerződést kössön Laza Krisztínával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. 

  
dr. Gottfried - Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

