



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I.

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9223/4/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 1. tetőszint 1. szám** alatti, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás öröklakás, amely Somos László magántulajdonú ingatlanán keresztül közelíthető meg. A szükséglakásnak jelenleg nincs bérlője, azonban a lakásban végzett helyszíni szemle során tapasztalható volt, hogy Somos László használja az ingatlant.

A társasházban 2 lakás és egy nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 4118/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Somos László azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általa jogalap nélkül használt szükséglakást meg kívánja vásárolni. 2017. szeptember 12-i dátummal értékelési szakvélemény készült. Somos László az ebben foglalt 9.800.000,- Ft-os vételárat túl magasnak találta, ezért úgy nyilatkozott, hogy bérbe kívánja venni a szóban forgó ingatlant.

Erre tekintettel javasolom, hogy az Önkormányzat kössön határozott idejű bérleti szerződést Somos Lászlóval a fenti ingatlan vonatkozásában.

A fentiekre tekintettel 5 évre szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, a költségelvű bérleti díjjal, melynek összege 3000,- Ft/hó (123,- Ft\*24 m<sup>2</sup>), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

II.

A Budapest XII. kerület 9033 hrsz. alatti, természetben Irhás Árok 51-53. II. épület fszt. 1. szám alatti eredetileg 34 m<sup>2</sup> alapterületű szükséglakást 2000. szeptember 21-től határozatlan időre Szegedi Gyuláné bérelte. Szegedi Gyuláné elhunytát követően 2011. augusztusában megtartott helyszíni szemle során kiderült, hogy egy engedély nélküli, tetőtér felé történt bővítés miatt a bérlemény valóságban 83 m<sup>2</sup> alapterületű. Az elhunyt lányával (Tamási Tamásnéval) és unokájával (Tamási Endrével) bérleti jogviszony folytatása jogcímen 2011. novemberében került megkötésre a bérleti szerződés, majd tekintettel arra, hogy Tamási Tamásné lemondott bérlőtársi jogviszonyáról, helyette fia Tamási Endre és Tamásiné Jónás Izabella lett bérlőtárs.

Önkormányzatunk az egy szobás és három félszobás, összkomfortos lakás vonatkozásában utoljára Tamási Endre és Tamásiné Jónás Izabella bérlőtársakkal 2014. december 1. napjától 2016. november 30. napjáig tartó határozott időtartamra kötött lakásbérleti szerződést, a lakásban a bérlőtársakon kívül 5 gyermekük lakik. A bérleti szerződésben rögzítésre került, hogy a bérlőtársak saját költségen kötelesek - az ingatlan bővítésére tekintettel - az ingatlanhoz utólag épített építményrész vonatkozásában fennmaradási engedély beszerzésére és bemutatására, a bérleti szerződés a fennmaradási engedély bérbeadó részére történő bemutatásának napjától határozatlan időtartamúvá változott volna.

Budapest Főváros Kormányhivatala I. kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya a 2017. szeptember 22. napján kelt határozatával Tamási Endre és Tamásiné Jónás Izabella Budapest XII. kerület, Irhás Árok 51-53. szám alatti ingatlanon meglévő földszintes épületre építési engedély

nélküli emeletráépítéssel kialakított lakás fennmaradási – és egyben használatbavételi – engedélyezésére vonatkozó kérelmét elutasította, a fennmaradási – és egyben használatbavételi – engedélyt nem adta meg, ezért az emelet használatát haladéktalanul megtiltotta, egyben kötelezte építetőket a balesetveszélyes állapot megszüntetésére.

Figyelemmel arra, hogy Tamási Endre és felesége fennmaradási engedélyezésre vonatkozó kérelme elutasításra került és az ingatlan használata jelen állapotban balesetveszélyes, részükre több lakás került megtekintésre felajánlásra.

A Budapest XII. kerület 7048/0/A/38 helyrajzi számú, természetben **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 11. IV. emelet 7. szám** alatti 110 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás összkomfortos lakás 2016. május 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, az ingatlan felújítandó állapotban van. Tamási Endre és Tamásiné Jónás Izabella a lakást megtekintették és szeretnék azt határozatlan időre bérbe venni, a teljes felújítást saját költségen, bérbeszámítás nélkül vállalják.

A társasházban 2 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 216/3731 eszmei tulajdoni hányaddal.

A fentiekre tekintettel határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, a költségelví bérleti díjjal, melynek összege 47.000,- Ft/hó (427,- Ft\*110 m<sup>2</sup>), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

Az Irhás Árok 51-53. II. épület fszt. 1. szám alatti lakásnak - Önkormányzatunk részére történő birtokbaadását követően – más célú hasznosítását tervezzük.

III.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7047/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. fszt. 5.** szám alatti, egy szobás, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, felújítandó öröklakás. A társasházban 10 lakás és egy üzlet áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 5030/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A tárgyi ingatlant **Szabó Károly**, a Németvölgyi Általános Iskola karbantartója szeretné egyedül bérbe venni, aki részt vállalna a lakás felújításában is.

Szabó Károly több mint 22 éve az Iskola dolgozója, elegendő jövedelemmel rendelkezik a bérleti díj fizetéséhez, bérleményhez jutását támogatja az intézmény vezetője is.

A fentiekre tekintettel 5 évre szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, a költségelví bérleti díjjal, melynek összege 11.800,- Ft/hó (32 m<sup>2</sup> x 368), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

IV.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7055/6/A/44 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Ráth György u. 1/B. V. emelet 5.** szám alatti, egy szobás, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos öröklakás. A társasházban 3 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 592/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A tárgyi ingatlant **Végh Andrea Rita** szeretné bérbe venni. Kerülethez fűződő személyes kötődését igazolja, hogy tanulmányait a Tamási Áron Általános Iskolában végezte, és jelenleg is a kerületben lakik. HR adminisztrációs munkatársként dolgozik, elegendő jövedelemmel rendelkezik a bérleti díj fizetéséhez.

A fentiekre tekintettel 5 évre szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, a költségelví bérleti díjjal, melynek összege 12.400,- Ft/hó (29 m<sup>2</sup> x 427), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

### 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.)

önkormányzati rendelet (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. 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. Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

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 döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 38. § (1) és (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:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9223/4/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 1. tetőszint 1. szám** alatti, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás önkormányzati tulajdonú öröklakást **2018. április 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2023. március 31. napjáig, Somos László** részére bérbe adja költségelvű bérleti díj megállapításával. A szükséglakás bérleti díja **3000,-Ft/hó** (123,- Ft\*24 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (6.000- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. ker., 7048/0/A/38 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 11. 4. emelet 7. szám** alatti, 110 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás, összkomfortos, önkormányzati tulajdonú öröklakást **2018. április 1. napjától határozatlan időtartamra, Tamási Endre és Tamásiné Jónás Izabella bérlőtársak** részére bérbe adja, költségelvű bérleti díj megállapításával. A bérleti díj **47.000,- Ft/hó** (427,- Ft\*110 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (94.000,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7047/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. fszt. 5. szám** alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfortos, önkormányzati tulajdonú öröklakást **2018. április 1. napjától 5 év határozott időtartamra 2023. március 31. napjáig, Szabó Károly** részére bérbe adja, költségelvű bérleti díj megállapításával. A bérleti díj **11.800,- Ft/hó** (368,- Ft\*32 m<sup>2</sup>), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérletet terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (23.600- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7055/6/A/44 hrsz. alatt nyilvántartott, a **Budapest XII. kerület, Ráth György u. 1/B. V. emelet 5. szám** alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, összkomfortos, önkormányzati tulajdonú öröklakást **2018. április 1. napjától 5 év határozott időtartamra 2023. március 31. napjáig, Végh Andrea Rita** részére bérbe adja, költségelvű bérleti díj megállapításával. A bérleti díj 12.400,- Ft/hó (29 m<sup>2</sup> x 427), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérletet terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (24.800- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2018. március 23



**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

Láttam:



**Pokorni Zoltán**  
polgármester