



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: a 22/2021. (VI. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat hatályon kívül helyezése és új határozat meghozatala

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a 22/2021. (VI.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat hatályon kívül helyezése.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XII. kerület, Költő u. 7.C. 1. em. 1.a. szám alatti, komfortos, 78 m<sup>2</sup> alapterületű lakás Horváth Péter és Horváth Péterné részére került bérbeadásra 2017.01.01-től 2021.12.31-ig szóló határozott időtartamra. A bérleti szerződés bérleti- és különszolgáltatási díj tartozás miatt felmondásra került.

A használók és lányuk Horváth Katalin 2021. márciusában kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz. Bejelentették, hogy Horváth Péter és Péterné vidékre költöznek, a lakásban marad Horváth Katalin, a gyerekekkel, a párjával, a párja gyerekekkel, illetve közös gyermekükkel. Horváth Katalin gyermekotthonban nőtt fel, és szeretné bérbe venni a lakást, az Otthonteremtési támogatását szülei tartozásának kiegyenlítésére és a lakás felújítására fordítaná.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság fenti határozatával a Budapest XII. kerület, 9576/0/C/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Költő u. 7.C. 1. em. 1.a. szám alatti, komfortos, 78 m<sup>2</sup> alapterületű lakást költségelvű bérleti díj megállapításával Horváth Katalin részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig bérbe adta. A bérleti díj 45.800,- Ft/hó (78 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó+ 45% övezeti és kert pótlék figyelembevételével) a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (91.600,-Ft) bérlet terheli. A bérleti szerződés megkötésének feltétele a fennálló használati- és különszolgáltatási díj tartozás megfizetése volt.

Horváth Katalin szülei 2021. nyarán vidékre költöztek, azóta a lakást Horváth Katalin használja saját családjával, azonban az elkészült lakásbérleti szerződés aláírására a tartozás megfizetésének elmaradása miatt Horváth Katalin részéről nem került sor.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala Gyámügyi Osztályának nyilatkozata szerint az otthonteremtési támogatás összege a lakás vonatkozásában fennálló valamennyi tartozásra nem, kizárólag 2021. július 1. napjától fennálló bérleti és különszolgáltatási díj megfizetésére használható fel.

Horváth Péterné vállalta a lakás vonatkozásában általa és férje által használt időpontig fennálló tartozásuk részleteiben történő megfizetését.

Fentiekre tekintettel a fenti határozat hatályon kívül helyezése és új döntés meghozatala szükséges.

## Jogszabályi 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-testülete önkormányzati rendeletének (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-testület 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 szerint 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 ismertett módon kötődő kérelmező, valamint a közszerzőkati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

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

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 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 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 a 22/2021. (VI. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatot hatályon kívül helyezi.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*


2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9576/0/C/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Költő u. 7.C. 1. em. 1.a. szám alatti, komfortos, 78 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 1347/10.000 tulajdoni hányaddal, költségelvű bérleti díj megállapításával Horváth Katalin részére öt év határozott időtartamra 2022. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 45.800,- Ft/hó (78 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó + 45% övezeti és kert pótlék figyelembevételével) a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (91.600,-Ft) bérlőt terheli.

Horváth Katalin a lakás folyamatos használatára figyelemmel 2021. július 1. napjától a bérleti díjjal megegyező összegű használati, valamint 12.817,- Ft összegű különszolgáltatási díj megfizetésére köteles.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. 05. 19.

  
dr. Gottfried - Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester

