



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 3., Hajnóczy József utca 22. III. em. 22., Költő u. 7.C. 1. emelet 1.a., Táltos utca. 7-9. III. em. 69. és Hertelendy u. 8. fsz. 5. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. szám alatti ingatlan, melyben 32 lakás és 1 nem lakás található Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában van.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7704 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 3. szám alatti egyszobás, komfortos, 34 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás.

Mosonyiné Szeleczy Rozália, a fenti lakás bérlője és Magyar Ferenc, Városmajor utca 49. I. em. 4. szám alatti önkormányzati bérlő egymás között megállapodott az önkormányzati lakások bérleti jogainak cseréjéről, a cseréhez a veszélyhelyzet alatt a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva a polgármester hozzájárult a 61/2020. (XI.24.) és 62/2021. (XI. 24.) polgármesteri határozatokkal. Mosonyiné Szeleczy Rozália váratlanul bekövetkezett súlyos betegsége miatt nem élt a bérleti jog cseréjének a lehetőségével, a csere nem jött létre.

A fentiek alapján a polgármesteri határozatok hatályon kívül helyezése szükséges.

Mosonyiné Szeleczy Rozália a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 3. ingatlant 2020. július 1. napjától 1 év határozott időtartamra bérelte. A bérleti jogviszonya 2021. június 30. napján megszűnik. A Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A bérlő a lakásban gyermekével, Illár Eszterrel lakik. A lakás felújításának szervezését megkezdte a járvány és saját súlyos betegsége megakadályozták annak befejezését. A bérlőnek bérleti és különszolgáltatási díj tartozása nem áll fenn. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 3. szám alatti komfortos, 34 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Mosonyiné Szeleczy Rozália részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig költségelvű lakbér (34 m<sup>2</sup> x 405 Ft/hó) megállapításával. A kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetése a Bérlőt terheli.

## II.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 22. szám alatti társasházban 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1143/10.000 eszmei hányaddal. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 6920/0/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u. 22. III. em. 22. szám alatti, 41 m<sup>2</sup> nagyságú, komfortos lakás.

Gyimesi-Kiss Fruzsina önkormányzati bérlakás kiutalását kérelmezte. Kérelmében előadta, hogy egyedül neveli 3 éves gyermekét, aki veleszületett tüdő fejlődési rendellenességgel él. Gyimesi-Kiss Fruzsina korábban férjével a kerületben bérelt lakást, de miután a férje elhagyta a családot, megélhetésük nehéz helyzetbe került. Kérelmező az Országos Gerincgyógyászati Központ Ambulanciáján dolgozik, gyermeke a Zugligeti Óvodába jár. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u 22. III. em. 22. szám alatti, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra Gyimesi-Kiss Fruzsina részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig költségelví lakbér (41 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) megállapításával. A kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetése a Bérlőt terheli.

## III.

A Budapest XII. kerület, Költő u. 7. C. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 4732/10.000 eszmei hányaddal. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 9576/0/C/7 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 7 C. I. em. 1.a. szám alatti, 78 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 és fél szobás, komfortos lakás.

A lakás Horváth Péter és Horváth Péterné részére került bérbeadásra 2017.január 1-től 2021. december 31-ig szóló határozott időtartamra. A bérleti szerződés bérleti- és különszolgáltatási díj tartozás miatt felmondásra került.

A használók és lányuk, Horváth Katalin kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz. Bejelentették, hogy Horváth Péter és Péterné vidékre költöznek, a lakásban maradna Horváth Katalin, a gyerekeivel, a párjával, a párja gyerekeivel, illetve jelenleg várandós a közös gyermekükkel. Horváth Katalin gyermekotthonban nőtt fel. Szeretné bérbe venni a lakást, az Otthonteremtési támogatását szülei tartozásának kiegyenlítésére és a lakás felújítására fordítaná. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Költő u. 7.C. I. em. 1.a. szám alatti, 78 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra Horváth Katalin részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig költségelví lakbér (78 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó+ 45% övezeti és kert pótlék figyelembevételével) megállapításával, azzal, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele a fennálló használati- és különszolgáltatási díj tartozás megfizetése. A kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetése a Bérlőt terheli.

## IV.

A Budapest XII. kerület, Táltos utca. 7-9. szám alatti társasházban 24 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában 3027/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7831/0/A/69 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos utca 7-9. III. em. 69. szám alatt fekvő, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, öröklakás megjelölésű ingatlan.

Gugó László kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben előadta, hogy önkormányzati lakást szeretne igényelni. Gugó László feleségével és kislányával, felesége házában élt. Válásuk miatt Gugó Lászlónak költöznie kell, gyermekük felügyeleti jogát ketten gyakorolják, így a kislánya részben vele fog élni és a későbbiek folyamán szeretnék, ha a kerületben járna bölcsődébe. Gugó László a kerületben 15 éve dolgozik fodrászként, itt született és korábban itt is élt. A pandémiás időszakban jelentősen visszaesett a bevétele, ezért kért segítséget az Önkormányzattól. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulónak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Táltos utca 7-9. III. 69. szám alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra Gugó László részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig költségelvű lakbér (32 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) megállapításával. A kéthavi lakbérenek megfelelő összegű óvadék megfizetése a Bérlet terhére.

V.

A Budapest XII. kerület, Hertelendy u. 8. szám alatti társasházban 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 205/10.000 eszmei hányaddal. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7585/0/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Hertelendy u. 8. fsz. 5. szám alatti, egy szobás, 29 m<sup>2</sup> alapterületű lakás.

A lakás Horváth Viktória Tímea részére került bérbeadásra 2016. augusztus 1. napjától 2021. július 31. napjáig 5 év határozott időtartamra. A bérlet a bérleti díjakat, illetve a hozzájuk tartozó különszolgáltatási díjakat rendszeresen fizeti, tartozása nincs.

A lakásban Horváth Viktória Tímea két gyermekével együtt él, egyedül neveli őket. Horváth Viktória Tímea gyermekotthonban nőtt fel, jelenleg óvodában dolgozik, kiegészítő jövedelemként pedig takarítást vállal.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Hertelendy u. 8. fsz. 5. szám alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra Horváth Viktória Tímea részére öt év határozott időtartamra 2021. augusztus 1. napjától 2026. július 30. napjáig költségelvű lakbér (29 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó – 10% bérleti díj csökkentő tényező, tekintettel arra, hogy a lakás három vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén van és valamennyi lakószobája zárt udvarra néz) megállapításával. A kéthavi lakbérenek megfelelő összegű óvadék megfizetése a Bérlet terhére.

## **Jogszabályi hivatkozások**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbéreinek mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) 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 (a továbbiakban: Bizottság) gyakorolja.

Az Ör. 4. § A bérbeadás az alábbi jogcímenek történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérletjelölési és bérletkiválasztási jog jogcímen;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímen;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímen;
- 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. § (1) és (3) bekezdése 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. 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 kiüzíteni 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 megállapítani.

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 a 61/2020. (XI. 24.) és 62/2020. (XI.24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri határozatokat hatályon kívül helyezi.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7704 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 3. szám alatti komfortos, 34 m<sup>2</sup> alapterületű lakást, költségelví bérleti díj megállapításával Mosonyiné Szelezky Rozália részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 13.800,- Ft/hó (34m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és a közüzemi díjak megfizetése, valamint kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (27.600,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Mosonyiné Szelezky Rozáliával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6920/0/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 22. III. em. 22. szám alatti, komfortos, 41 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával Gyimesi-Kiss Fruzsina részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 16.600,- Ft/hó (41 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (33.200,-Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Gyimesi-Kiss Fruzsinnal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

4.

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 költségelví bérleti díj megállapításával Horváth Katalin részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. 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. A bérleti szerződés megkötésének feltétele a fennálló használati- és különszolgáltatási díj tartozás megfizetése.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

5.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7831/0/A/69 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XII. kerület, Táltos utca 7-9. III. 69. szám alatt fekvő, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Gugó László részére öt év határozott időtartamra 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 13.000,- Ft/hó (32 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (26.000,- Ft) bérlőt terheli.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

6.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7685/A/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hertelendy u. 8. fsz. 5. szám alatti, komfortos, 29 m<sup>2</sup> alapterületű lakást költségelvű bérleti díj megállapításával Horváth Viktória Tímea részére öt év határozott időtartamra 2021. augusztus 1. napjától 2026. július 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 10.600,- Ft/hó (29 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó-10% bérleti díj csökkentő tényező tekintettel arra, hogy a lakás három vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén van és valamennyi lakószobája zárt udvarra néz), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (21.200,-Ft) bérlőt terheli.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2021. 06. 18.



Láttam:

**Pokorni Zoltán**  
polgármester



**dr. Gottfried - Tusor Gabriella**  
jegyző