



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

1. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. ker., 7039/0/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., **Greguss u. 6. III. 4. sz.** alatti, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos öröklakás.

Csutáné Taba Adrienne 2001. május 31. napján létesített munkaviszonyt a Polgármesteri Hivatalban, 2007 november 1. óta gyermekei születése miatt nem dolgozik, jelenleg 4. gyermekükkel van GYED-en. Kérelmező és családja jelenleg a kerületben bérelnek lakást, férje munkahelye a kerülethez köti őket, és a GYES-t követően kérelmező is ismét a Hivatalban fog munkába állni. A gyerekek a kerületben járnak iskolába, óvodába. Önerőből a hat fős családnak megfelelő méretű lakást nem tudnak vásárolni, a család mindennapjait nagyon megnehezítené, ha albérletből albérletbe kellene költözniük, ezért az Önkormányzat segítségét kérték, s vállalták a lakás felújítását.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 6. III. 4. szám** alatti, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos öröklakás Csutáné Taba Adrienne részére kerüljön bérbeadásra 2015. december 1. napjától 2020. november 30. napjáig költségtérítéssel lakbér megállapításával.

2. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. ker., 7027/0/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., **Greguss u. 12. III. 39. sz.** alatti, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos öröklakás.

Bóra Zsolt és felesége, Szalay Márta által 2008-ban svájci frank alapú hitelt vettek fel, melynek törlesztése jelentősen megnehezíti az életüket, ugyanis a jelenlegi elszámolás alapján 2029-ig havi 150.000,- Ft törlesztő részletet kellene fizetniük. Jelenleg a kerületben laknak a svájci frank alapú jelzáloghitellel terhelt lakásukban, amelyet a végtörlesztés érdekében eladni kényszerülnek. A végtörlesztést követően nem tudják a lakhatásukat biztosítani, ezért Önkormányzatunkhoz fordultak segítségért. Bóra Zsolt és Szalay Márta a személyes találkozón tett szóbeli nyilatkozatukban megerősítették, hogy az általunk felajánlott lakásnak vállalják a teljes felújítását.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. III. 39. szám** alatti, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos öröklakás Bóra Zsolt és felesége Szalay Márta részére kerüljön bérbeadásra 2015. december 1. napjától 2020. november 30. napjáig piaci lakbér megállapításával.

3. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9619/5/B/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Felhő u. 17. fsz. 4. szám** alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfortos komfortfokozatú lakás. Önkormányzatunk a lakás vonatkozásában 2010. október 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra bérleti szerződést kötött Stiedl Katalinnal.

A bérleti szerződés a határozott időtartam lejártával 2015. szeptember 30. napján megszűnt. Bérlő a lakásból elköltözött, azonban a lakásban családtagként vele együtt lakó édesanyja, Tulkán Györgyné egyéb lakhatási lehetőség hiányában azóta is a megjelölt önkormányzati tulajdonú lakásban él. A Gazdasági Ellátó Szolgálat tájékoztatása szerint 2015. október 22. napjáig nem áll fenn bérleti és különszolgáltatási díj tartozás.

Tulkán Györgyné a tárgyi lakás vonatkozásában kérelmet nyújtott be, melyben előadta, hogy a lakást továbbiakban ő kívánja bérelni. Kérelmét azzal indokolta, hogy saját tulajdonú ingatlanal nem rendelkezik, nyugdíjasként sajnos nem áll módjában piaci úton, magánszemélytől lakást bérelni. Jelenleg lánya és családja külföldre költöztek, így amennyiben Önkormányzatunk nem biztosítja részére a lakást, Tulkán Györgyné más módon nem tudja lakhatását megoldani.

A fenti szempontot figyelembe véve javaslom, hogy a **Budapest XII. kerület, Felhő u. 17. fsz. 4. szám** alatti 32 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfortos lakás Tulkán Györgyné részére kerüljön bérbeadásra 2015. december 1. napjától 2020. november 30. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

### Jogsabályi hivatkozás

Az Ör. 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 4. § (1) bekezdés i) pontja alapján a bérbeadásra sor kerülhet az Ör. 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntése alapján. 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 mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlan becsült értéke nem haladja meg a 2015. évi központi költségvetésről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel lakásbérleti jogviszonyt létesíthet azzal az igénylővel, akinek különös méltánylás+ érdemlő személyi, családi, munkavégzéssel kapcsolatos körülményei ezt indokolják. Különös méltánylás+ érdemlő körülmény különösen az, ha az igénylő vagy hozzátartozója (különösen kiskorú gyermeke) létfenntartását veszélyeztető helyzetbe kerülne, illetve amennyiben már a lakásban lakik, a bérleti jog jóhiszemű megszerzése rajta kívül álló elháríthatatlan okból meghiúsult. Ezen rendelkezés alapján évente 20 lakás adható bérbe, a 2015. évben erre 16 alkalommal került sor.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni, azonban a Képviselő-testület vagy a Bizottság dönthet a lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról is.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor.

Az Ör. 39. § (2)-(3) bekezdése szerint a költségelven vagy piaci lakbér kikötésével történő bérbeadás esetén is óvadékot kell kikötni. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az Ör. 42. § (1) 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 7039/0/A/24 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 6. III. 4.** szám alatti, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, két szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. december 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. november 30. napjáig, 360 Ft/m<sup>2</sup> mértékű **költségelvű lakbér** megállapításával **Csutáné Taba Adrienne** részére bérbe adja. A bérleti díj **22.700,- Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (45.400,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7027/0/A/39 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. III. 39.** szám alatti, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. december 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. november 30. napjáig, 712 Ft/m<sup>2</sup> mértékű **piaci lakbér** megállapításával **Bóra Zsolt és Szalay Márta** részére bérbe adja. A bérleti díj **23.500,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (47.000,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9619/5/B/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Felhő u. 17. fsz. 4.** szám alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. december 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. november 30. napjáig, 360 Ft/m<sup>2</sup> mértékű **költségelvű lakbér** megállapításával **Tulkán Györgyné** részére bérbe adja. A bérleti díj 25% övezeti pótlék figyelembe vételével **14.400,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (28.800,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2015. 10. 30.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

