



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 és bérlőkijelölési jog biztosítása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 6., Budapest XII. kerület, Maros utca 27. II. em 3., Budapest XII. kerület, Győri út 4. fsz. 5., Maros utca 7. fszt. 3. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására és a Honvédelmi Minisztérium részére bérlőkijelölési jog biztosítására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7704 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 6. szám alatti egyszobás, komfortos, 28 m² alapterületű lakás.

A tárgyi ingatlant 2013. augusztus 1. napjától bérlő piaci bérleti díj megállapításával **Pál Katalin** bérlő. Tekintettel arra, hogy a lakásbérleti szerződése 2023. július 31. napján lejár, Pál Katalin kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, mely szerint a tárgyi ingatlant továbbra is bérelni kívánja. Pál Katalin nyugdíj mellett előreláthatólag év végéig fog még dolgozni. 69 éves, egészségi állapota egyre romlik. Egyedül él a lakásban. A lakást felújította és azóta is rendben tartja. Bérlőnek bérleti- és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 6. szám alatti egyszobás, komfortos, 28 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Pál Katalin részére öt év határozott időtartamra, 2023. augusztus 1. napjától 2028. július 31. napjáig piaci bérleti díj (28 m² x 939,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Maros utca 27. szám alatti társasházban 8 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 1600/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6946/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Maros utca 27. II. em. 3. szám alatti egyszobás, komfortos, 30 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 133/10.000 tulajdoni hányaddal.

Mikuleszné Dobi Krisztina bérleti szerződése lejárt, azonban korábbi tartozására tekintettel nem került sor ismételt bérbeadásra, így jelenleg jogcím nélküli használóként használja a lakást. Tekintettel arra, hogy tartozását az Önkormányzat felé rendezte, Mikuleszné Dobi Krisztina lakásbérleti szerződés megkötését kérelmezte. Jelenleg élettársával, egy kiskorú és egy nagykorú gyermekével lakik az ingatlanban. XII. kerületi óvodában dolgozik. A lakást rendben tartja, a karbantartásáról gondoskodik. Használati- és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Kérelme alapján szociálisan rászoruló. Jelezte a névváltozását az Önkormányzat felé, Mikuleszné Dobi Krisztina helyett Dobi Krisztina Melinda a kérelmező hivatalos neve.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Maros utca 27. II. em. 3. szám alatti egyszobás, komfortos, 30 m² alapterületű öröklakás 2023. július 1. napjától kezdődően a Budapest XII. kerületi Orbánhegyi Óvodánál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára kerüljön bérbeadásra Dobi Krisztina Melinda részére költségelvű bérleti díj (30 m² x 446,-Ft/hó) megállapításával.

III.

A Budapest XII. kerület, Győri út 4. szám alatti társasházban 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 67/1000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7810/1/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Győri út 4. fszt. 5. szám alatti egyszobás, komfortos, 39 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 14/1000 tulajdoni hányaddal.

Ambrus János 2018. augusztus 7. napján kelt lakásbérleti szerződése öt év határozott időtartamú, mely 2023. június 30. napján megszűnik, ezért bérlő kérte az Önkormányzattól az ismételt bérbeadást. A lakásban egyedül lakik, nyugdíjas. Bérleti, külön szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nincsen, kérelme alapján szociálisan rászoruló.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Győri út 4. fszt. 5. szám alatti egyszobás, komfortos, 39 m² alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2023. július 1. napjától 2028. június 30. napjáig Ambrus János részére, költségelvű bérleti díj (39 m² x 446,-Ft/hó) megállapításával.

IV.

A 6893/0/A/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Csaba utca 8. IV. emelet 14. szám alatti, 169 m² alapterületű, öt szobás komfortos lakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 779/10.000 tulajdoni hányaddal 126/252 tulajdoni hányadban az Önkormányzat, 24/252 tulajdoni hányadban Fáklya Edit, 27/252 tulajdoni hányadban Fáklya László Ottó, 27/252 tulajdoni hányadban Fáklya Éva, 21/252 tulajdoni hányadban Fáklya Endre és 27/252 tulajdoni hányadban Dr. Nádudvardi Petra tulajdonában áll.

A lakás fölötti zárófüdém állapota miatt Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály jókarbantartási kötelezést írt elő, mivel a lakásban tartózkodni élet – és balesetveszélyes. Erre tekintettel a lakás 2023. április 28. napján kiürítésre került, **Fáklya László Ottó** bentlakó tulajdonostárs azt az Önkormányzat birtokába adta, és 90 nap határozott időtartamra ideiglenesen az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. kerület Maros utca 7. fszt. 8. szám alatti 25 m² alapterületű lakásban került bérleti jogviszony keretében elhelyezésre.

A Csaba utca 8. szám alatti társasház számára BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály kötelezése alapján előírt munkálatok elvégzéséről társasházi közgyűlés döntött, a 4. emelet 14. szám alatti lakás jelenleg üres, és a BFKH határozat szerinti veszélytelenítési munkák zajlanak benne.

Tekintettel arra, hogy a közös tulajdon fenntartása hosszú távon egyik tulajdonos számára sem előnyös, a lakás közös tulajdon megszüntetését korábban az Önkormányzat kezdeményezte. Az ügy kétszer is megjárta a bírósági rendszert, mivel az első körben hozott első- és másodfokú ítélet a Kúria által hatályon kívül helyezésre került, azonban az új eljárás eredményeként sem került megszüntetésre a közös tulajdon és a jogcím nélküli használó bíróság általi kiürítésére sem került sor.

Fáklya László Ottó kérelmezte, hogy a 2023. április 28. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján 90 nap határozott időtartamra általa bérelt Budapest XII. kerület, 6936/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Maros utca 7. fszt. 8. szám alatti, 25 m² alapterületű, egyszobás komfortos öröklakásban a továbbiakban határozatlan idejű bérleti jogviszony keretében lakhasson, mivel szociális helyzete alapján rászoruló, önerőből lakhatását másképp nem tudná megoldani.

Javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Maros utca 7. fszt. 8. szám alatti 25 m² alapterületű, egy szobás komfortos öröklakás Fáklya László Ottó részére bérbeadásra kerüljön 2023. július 1 napjától határozatlan időtartamra, költségelvű bérleti díj (25 m² x 446,-Ft/hó) megállapításával.

V.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7850/0/B/6 hrsz-ú, természetben Csörsz u. 3. magasföldszint 1. szám alatti, 94 m² alapterületű lakás. A lakás korábban társbérletként került hasznosításra, 48 m² alapterületű lakrésze (továbbiakban: Lakrész) vonatkozásában a Honvédelmi Minisztérium bérlőkijelölési joggal rendelkezik. A Lakrész visszakerült az Önkormányzat birtokába a tárca által kijelölt bérlő hivatásos gondnoka útján, leromlott műszaki állapotú, teljes felújításra szorul. A lakás társbérleti két lakrésze nem elkülöníthető egymástól.

A Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 1. szám alatti társasházban 6 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1541/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8273/0/A/46 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 1. II. em. 13. szám alatti egyszobás, komfortos, 32 m² alapterületű lakás (a továbbiakban: Ingatlan) a közös tulajdonból hozzá tartozó 104/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Ingatlan megtekintése után a tárca jelezte az Önkormányzat felé, hogy a fenti Lakrész helyett cserelakásként elfogadja az Ingatlant, és ezen ingatlan vonatkozásában kívánja gyakorolni bérlőkijelölési jogát. Önkormányzatunk számára is kedvező a csere, így a Csörsz utcai lakás a bérlőkijelölési jog megszüntetését követően egészében hasznosíthatóvá válik.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül bérlőkijelölési jog kerüljön biztosításra a Lakrész helyett az Ingatlanra vonatkozóan a Honvédelmi Minisztérium részére, és arról az Önkormányzat és a Honvédelmi Minisztérium megállapodást kössön.

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-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. 9. § (1) bekezdése alapján bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Bizottság javaslata alapján a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság dönt.

Az Ör. 17. § (1) bekezdése alapján szolgálati lakásra a Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselője, közalkalmazottja, illetve munkavállalója nyújthat be kérelmet, a közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig. A kérelmeket a jegyző részére kell benyújtani, a benyújtott kérelem egy évig érvényes, azzal, hogy a döntés előtt a kérelmező fennálló igényét ellenőrizni szükséges.

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

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 lakbérenek 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 irányadók.

Az Ör. 41. § (5) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés rendelkezései alapján köteles a közüzemi szolgáltatók által nyújtott szolgáltatásokra közvetlenül a szolgáltatókkal szerződést kötni és a számlázott díjat részükre megfizetni.

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 Budapest XII. kerület, 7704 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 4. fszt. 6. szám alatti egyszobás, komfortos, 28 m² alapterületű lakást piaci bérleti díj megállapításával **Pál Katalin** részére öt év határozott időtartamra 2023. augusztus 1. napjától 2028. július 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 26.300,- Ft/hó (28 m² x 939,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérenek megfelelő összegű óvadékot (52.600,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6946/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Maros utca 27. II. em. 3. szám alatti egyszobás, komfortos, 30 m² alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Dobi Krisztina Melinda** részére 2023. július 1. napjától kezdődően a Budapest XII. kerületi Orbánhegyi Óvodánál fennálló szolgálati jogviszonya időtartamára bérbe adja. A

bérleti díj 13.400,- Ft/hó (30 m² x 446,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (26.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Dobi Krisztina Melindával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7810/1/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Győri út 4. fszt. 5. szám alatti egyszobás, komfortos, 39 m² alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Ambrus János** bérlő részére öt év határozott időtartamra, 2023. július 1. napjától 2028. június 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 17.400,- Ft/hó (39 m² x 446,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (34.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Ambrus János bérlővel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 6936/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Maros utca 7 fszt. 8. szám alatti, 25 m² alapterületű, egy szobás komfortos öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Fáklya László Ottó** részére 2023. július 1. napjától határozatlan időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 11.200,-Ft/hó (25 m² X 446,-Ft/hó) a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Fáklya László Ottóval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8273/0/A/46 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 1. II. em. 13. szám alatti egyszobás, komfortos, 32 m² alapterületű lakás vonatkozásában pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül bérlőkijelölési jogot biztosít a **Honvédelmi Minisztérium** részére azzal, hogy a Honvédelmi Minisztérium Budapest XII. kerület, 7850/0/B/6 hrsz-ú, természetben Csörsz u. 3. magasszint 1. szám alatti lakás 48 m² alapterületű lakrésze vonatkozásában meglévő bérlőkijelölési joga megszüntetésre kerül.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel a Honvédelmi Minisztérium és a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat közötti bérlőkijelölési jog biztosítására irányuló megállapodást megkösse.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. 06. 15.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző