



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 37. 2. lh. I. em. 6., Alma u. 9. mfszt. 1., Abos u. 18. II. em. 9., Avar u. 19. fsz. 5., Krisztina körút 27. III. emelet 36. és az Alkotás u. 13. III. em. 3. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Alkotás u. 37. szám alatti Társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1439/10000-ed tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7679/0/A/21 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 37. 2. lh. 1. em. 6. szám alatti 2 és fél szobás, komfortos, 93 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 337/10000 tulajdoni hányaddal.

Andresz Györgyné bérleti jogviszonya fenti lakásra bérleti díj tartozás miatt korábban felmondásra került. Andresz Györgyné a tartozást rendezte, és kérelmezte a bérleti jogviszony megújítását. Az Önkormányzat és Andresz Györgyné a bérleti jogviszony helyreállítása érdekében 2019-ben egyéves, határozott időtartamú bérleti szerződést kötött egymással, amely lejárt. Andresz Györgyné a lakást szeretné továbbra is bérelni, az Önkormányzat felé tartozása nincs, a lakásban férjével él együtt, mindketten nyugdíjasok. A házaspár nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthetőek.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 37. 2. lh. 1. em. 6. szám alatti 2 és fél szobás, komfortos, 93 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 337/10000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig Andresz Györgyné részére költségelvű bérleti díj (93 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Alma u. 9. szám alatti Társasházban 1 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 104/1.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 10104/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alma u. 9. magassíkszint 1. szám alatti 2 és fél szobás, összkomfortos, 96 m<sup>2</sup> (tulajdoni lap szerint 93 m<sup>2</sup>) alapterületű lakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 104/1.000 tulajdoni hányaddal.

Dubovitz Péter 34 éve a lakásban lakik, azonban bérleti jogviszonya felmondásra került tartozás miatt. Miután tartozását rendezte bérleti jogviszonya egy év határozott időtartamra helyreállításra került 2019. október 1. napjától 2020. szeptember 30. napjáig. Dubovitz Péter a lakást szeretné

tovább bérelni. Dubovitz Péter a lakásban egyedül él, nyugdíjas, súlyos beteg. Az ingatlanl kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása, nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Alma u. 9. magassföldszint 1. szám alatti 2 és fél szobás, összkomfortos, 96 m<sup>2</sup> (tulajdoni lap szerint 93 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 104/1.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig Dubovitz Péter részére költségelvű bérleti díj (96 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó+25% övezeti pótlék figyelembevételével) megállapításával.

### III.

A Budapest XII. kerület, Abos u. 18. szám alatti Társasházban 1 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1083/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 9824/13/A/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Abos u. 18. II. 9. szám alatti, komfortos, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 és fél szobás lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 1083/10.000 tulajdoni hányaddal.

A lakást 2015. október 15. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján Aranyosi Ildikó 2015. október 1. napjától 2020. szeptember 30. napjáig szóló határozott időtartamra bérelte. Aranyosi Ildikó jelezte az Önkormányzat felé, hogy a Budapest XII. kerület, Abos u. 18. II. em. 9. szám alatti ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérelő a lakásban egyedül lakik. Az ingatlan rendezett, karbantartott. Bérleti és különszolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn, nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Aranyosi Ildikó 2003. május 15. napja óta a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Gazdasági Ellátó Szolgálatának munkatársa.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Abos u. 18. II. em. 9. szám alatti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 1083/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Aranyosi Ildikó részére öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig költségelvű lakbér (46 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó+25% övezeti pótlék miatti növelő tényező figyelembevételével) megállapításával.

### IV.

A Budapest XII. kerület, Avar u. 19. szám alatti társasházban 3 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 2021/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7827/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Avar u. 19. fsz. 5. szám alatti, komfortos, 51 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 és fél szobás öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 453/10.000 tulajdoni hányaddal.

A lakást az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján szolgálati jogviszonya fennállásának napjáig Rábai Árpádné bérelte, néhai bérelő 2020. június 27. napján hunyt el. Volt bérelő a lányával, Rábai Katával lakott együtt a lakásban. Rábai Kata szeretne a lakásban maradni, tekintettel anyagi helyzetére. Tekintettel arra, hogy a szolgálati jogviszony megszűnését követően 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.) 17. § (5) c) pontja a lakásbérlet legfeljebb egy éves hosszabbítását teszi lehetővé a bérleti jogviszonynak, ezt alapul véve javasolom a lakás 1 évre történő bérbeadását.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Avar u. 19. fsz. 5. szám alatti, 51 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 453/10.000 tulajdoni

hányaddal kerüljön bérbeadásra Rábai Kata részére egy év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2021. október 31. napjáig költségelví lakbér (51 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) megállapításával.

V.

A Budapest XII. kerület, Krisztina körút 27. szám alatti Társasházban 7 lakás és 6 nem lakás célú helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 2465/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Krisztina körút 27. III. 36. szám alatti, komfortos, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 és fél szobás öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 tulajdoni hányaddal.

Csetneki Béla László bérleti jogviszonya felmondásra került tartozás miatt. Miután tartozását rendezte bérleti jogviszonya egy év határozott időtartamra helyreállításra került, amely időtartam lejárt. Csetneki Béla László a lakást szeretné tovább bérelni, a lakásban egyedül él, nyugdíjas. Az ingatlan kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozása, nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Krisztina körút 27. III. emelet 36. szám alatti 2 és fél szobás, komfortos, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig Csetneki Béla László részére költségelví bérleti díj (70 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) megállapításával.

VI.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. szám alatti Társasházban 35 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 3582/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/39 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. 3. emelet 3. szám alatti, összkomfortos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 és fél szobás öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/10.000 tulajdoni hányaddal.

Gyimóthy László önkormányzati bérlakás iránti kérelmet nyújtott be. A kérelemben megfogalmazta, hogy 14 éves fiát egyedül neveli, szeretne részére magánszférát biztosítani, tekintettel arra, hogy jelenlegi lakóhelyén ez nem megoldható. 2016. januárjától határozatlan idejű munkajogviszony keretében dolgozik a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft-nél.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. 3. emelet 3. szám alatti, összkomfortos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra szolgálati bérlakásként 2020. november 1. napjától a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft-nél fennálló munkajogviszonyának időtartamára szóló határozott időre Gyimóthy László részére költségelví bérleti díj (53 m<sup>2</sup> x 470,- Ft/hó) megállapításával.

### **Jogsabályi hivatkozások**

Az 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 Ö. 4. § 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 Ö. 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 Ö. 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 Ö. 8. § értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

Az Ö. 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 Ö. 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 Ö. 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 Ö. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

Az Ö. 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:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7679/0/A/21 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 37. 2. lh. 1. em. 6. szám alatti, komfortos, 93 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 337/10000 tulajdoni hányaddal költségelvű bérleti díj megállapításával Andresz Györgyné részére öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 37.700,- Ft/hó (93 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó) és a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (75.400,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10104/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alma u. 9. magaspöldszint 1. szám alatti, összkomfortos, 96 m<sup>2</sup> (tulajdoni lap szerint 93 m<sup>2</sup>) alapterületű lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 104/1.000 tulajdoni hányaddal, költségelvű bérleti díj megállapításával Dubovitz Péter részére öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 56.400,- Ft/hó (96 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó+25% övezeti pótlék figyelembevételével), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (112.800,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9824/13/A/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Abos u. 18. II. em. 9. szám alatti, komfortos, 46 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 1083/10.000 tulajdoni hányaddal, költségelvű bérleti díj megállapításával Aranyosi Ildikó részére öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 23.300,- Ft/hó (46 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó+25% övezeti pótlék figyelembevételével), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (46.600,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7827/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Avar u. 19. fsz. 5. szám alatti, komfortos, 51 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 2021/10000 tulajdoni hányaddal, költségelvű bérleti díj megállapításával Rábai Kata részére egy év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2021. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 20.700,- Ft/hó (51 m<sup>2</sup> x 405,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terhelik. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (41.400,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Krisztina körút 27. III. emelet 36. szám alatti, komfortos, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 tulajdoni hányaddal, költségelví bérleti díj megállapításával Csetneki Béla László részére öt év határozott időtartamra 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 28.400,- Ft/hó (70 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (56.800,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

VI.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/39 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. 3. emelet 3. szám alatti összkomfortos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű 1 és fél szobás lakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/10.000 tulajdoni hányaddal, költségelví bérleti díj megállapításával Gyimóthy László részére 2020. november 1. napjától a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft-nél fennálló munkaviszonyának időtartamára szóló határozott időre bérbe adja. A bérleti díj 24.900,- Ft/hó (53 m<sup>2</sup> x 470,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (49.800,- Ft) állapít meg.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2020. október 19.

  
**dr. Gottfried - Tusor Gabriella**  
jegyző

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester