



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: ingatlanbérbeadás

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 3. földszint 1. szám alatti önkormányzati lakás bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 3. szám alatti társasházban 1 lakás áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a Budapest XII. kerület, 7684/1/A/18 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 3. földszint 1. szám alatti, egy szobás, komfortos, 26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 217/10000 tulajdoni hányaddal.

Sárközy Józsefné a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 5. szám alatti, 85 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlant bérelte, lakásbérleti szerződése 2017. április 30. napján lejárt. Tekintettel bérleti- és különszolgáltatási díj tartozására bérleti jogviszonya nem került meghosszabbításra, jelenleg a lakás jogcím nélküli használója. Többszöri felszólítást követően peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítése érdekében, a bíróság jogerős meghagyással kötelezte Használót a lakás kiürítésére és a tartozás megfizetésére. A lakás kiürítése a COVID járvány miatti sorozatos moratóriumok miatt húzódott. Több alkalommal egyeztetünk a Használót képviselő A Város Mindenkié szervezettel is, jelenleg várjuk tőlük a tartozás rendezésére kidolgozott ajánlatot.

Tekintettel arra, hogy a nagy alapterületű lakás díjait Használó nem tudja fizetni, ezért javaslom a tartozás rendezésére vonatkozó megállapodás megkötését és a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 5. szám alatti birtokának visszaadását követően kisebb alapterületű lakás bérbeadását Sárközy Józsefné részére, aki így nyilatkozata szerint a kisebb lakás havonta esedékes díjai mellett a felhalmozott tartozását is tudná törleszteni.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 3. földszint 1. szám alatti komfortos, 26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Sárközy Józsefné részére a birtokbaadás napjától kezdődő öt év határozott időtartamra költségelvű lakbér (26 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó az alagsori fekvés miatt -15% lakbércsökkentő tényező figyelembevételével) megállapításával. A bérleti szerződés megkötésének feltétele a XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 15. szám alatti lakással kapcsolatban felhalmozott bérleti-, használati- és különszolgáltatási díj tartozás rendezésére vonatkozó megállapodás megkötése, illetve a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 5. szám alatti lakás birtokának Önkormányzat részére történő visszaadása.

## 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 bérbeadás az alábbi jogcímeneken 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. 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 egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió 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 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7684/1/A/18 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 3. földszint 1. szám alatti, komfortos, 26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Sárközy Józsefné részére a birtokbaadás napjától számított öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti szerződés megkötésének feltétele a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 15. szám alatti lakással kapcsolatban felhalmozott bérleti-, használati- és különszolgáltatási díj tartozás rendezésére vonatkozó megállapodás megkötése, illetve a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 21. II. emelet 5. szám alatti lakás birtokának Önkormányzat részére történő visszaadása. A bérleti díj -9.000,- Ft/hó (26 m<sup>2</sup> x 405,-Ft/hó - 15% alagsori fekvés miatti lakbércsökkentő tényező figyelembevételével) -, a külön szolgáltatások és a közüzemi díjak megfizetése, valamint kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (18.000,- Ft) bérlőt terheli.

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


*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. 07. 06



Láttam:

**Pokorni Zoltán**  
polgármester



**dr. Gottfried - Tusor Gabriella**

jegyző



