



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása

#### **Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. III. em. 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadására irányul.

Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. szám alatti társasházban 10 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5030/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7047/0/A/18 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Greguss u. 3. III. 2. szám alatti, kétszobás, összkomfortos, 56 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 572/10.000 eszmei hányaddal.

Németh Róbert István és Némethné Mártha Enikő Edit kérelmezők két kiskorú, 8 és 11 éves gyermekeikkel 2011. óta laknak a XII. kerületben, jelenleg egy másfél szobás albérletben. Lakhatási nehézségeik és az állandó bizonytalanság miatt kérelmezték a lakásbérbeadást. Németh Róbert futárként, felesége alkalmazottként dolgozik folyamatos többletmunkát, túlórákat vállalva annak érdekében, hogy életkörülményeik ne romoljanak. Egészségügyi, szociális helyzetük megvizsgálását követően megállapítható, hogy kérelmezők szociálisan rászorulóknak minősülnek.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 1123 Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. III. em. 2. szám alatti, összkomfortos, 56 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Németh Róbert István és Némethné Mártha Enikő Edit bérlőtársak részére 2023. július 1. napjától 2028. június 30. napjáig tartó, öt év határozott időtartamra, költségelví laktér (56 m<sup>2</sup> x 517,-Ft/hó) megállapításával.

#### **Jogszabályi hivatkozások:**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások laktérjének mértékéről, valamint a laktértámogatásról 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 Ö. 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 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) költségelvű 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 közzszolgálati jogviszonnal rendelkező kérelmező.

Az Ö. 8. §-a 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 irányadók.

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, 7047/0/A/18 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. III. 2. szám alatti, kétszobás, összkomfortos, 56 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Németh Róbert István és Némethné Mártha Enikő Edit bérlőtársak részére 2023. július 1. napjától 2028. június 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 29.000,-Ft/hó (56 m<sup>2</sup> X 517,-Ft/hó), a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (58.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Németh Róbert István és Némethné Mártha Enikő Edit bérlőtársakkal.

Budapest Hegyvidék, 2023. 06. 19.

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

