

Tisztelt Képviselő testület!

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata és az Országos Rendőr-főkapitányság között 2006. májusában – KÖSZ III-12-1015 számon – megállapodás jött létre bérlőkiválasztási jog biztosításáról. A megállapodás alapján az aláírástól számított 10 éves időtartamra a XI. kerület, Fehérvári út 182–190/A. szám alatti társasházban található 5 db lakás tekintetében került megállapításra a bérlőkijelölési jog. A megállapodás 2016. május 31. napján lejárt.

A megállapodás megszűnését követően írásos kérelmére a Szociális és Egészségügyi Bizottság a 104/2016. (V. 24.) SZEK határozat alapján, a Képviselő-testület 97/2016. (V. 26.) XI.ÖK határozatával 2016-ban újabb, ismételten 10 éves időtartamra szóló megállapodás került megkötésre a jogutód Készenléti Rendőrséggel az érintett 5 lakás vonatkozásában. A jelenleg hatályos megállapodás **2026. május 31.** napján jár le.

A Készenléti Rendőrség részéről megkeresés érkezett, miszerint a továbbiakban is élni kívánnak a bérlőkijelölési joggal.

A Budapest XI. kerület Fehérvári út 182-190/A. szám alatti épületben bérlőkijelölési joggal érintett lakások:

<u>Emelet, ajtó:</u>	<u>Alapterület:</u>	<u>Komfortfokozat:</u>	<u>Szobaszám:</u>
1.) I. lh. I. 103.	43	összkomfortos	1 egész+1 félszoba
2.) I. lh. I. 104.	43	összkomfortos	1 egész+1 félszoba
3.) I. lh. I. 106.	43	összkomfortos	1 egész+1 félszoba
4.) I. lh. I. 108.	43	összkomfortos	1 egész+1 félszoba
5.) I. lh. I. 109.	51	összkomfortos	1 egész+1 félszoba

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 36/2025. (XII. 18.) XI.ÖK rendelet 17. §-a szabályozza a bérlőkiválasztási, illetve bérlőkijelölési jog biztosításának feltételeit:

„(1) Lakásbérlő-kiválasztási vagy -kijelölési jognak más szerv, szervezet részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(2) A bérlőkiválasztási vagy -kijelölési jog biztosításáról szóló megállapodás tartalmazza, hogy a bérlőkiválasztási vagy -kijelölési jog

- a) ellenértéke a lakás beköltözhető forgalmi értékének hány százaléka, amely 10%-nál kevesebb nem lehet,*
- b) alapján kiválasztott, kijelölt bérlő e rendelet HARMADIK RÉSZ-ében meghatározott mértékű lakbért fizeti,*
- c) alapján lehetséges ismételt bérbeadásra vonatkozó, az (5) és (6) bekezdésben foglalt szabályokat.*

(3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően 5 garzonházi lakrészre vonatkozó bérlőkiválasztási vagy -kijelölési jog pénzbeli ellenérték csökkentésével vagy megállapítása nélkül is biztosítható.

(4) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Budapest XI. kerületében működő szervezet részére üres és rossz műszaki állapotú lakás felújításának igazolt elvégzése ellenértékeként a

bérlőkiválasztási vagy -kijelölési jog biztosítható, melyről a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(5) A lakás ismételt bérbeadási lehetősége esetén a bérlő kijelölésére jogosult az arra vonatkozó felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül közli a bérlő személyét és meghatározza a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti határidőben a bérlő kiválasztására vagy kijelölésére jogosult nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a megüresedéstől számított lakás bérének megfelelő összeget és az Önkormányzatnak számlázott közüzemi és a társasház közgyűlési döntése alapján fizetendő közös költséget az Önkormányzatnak megtéríti.”

A fentiek alapján lakásbérlő-kiválasztási vagy -kijelölési jog más szerv vagy szervezet részére történő biztosításáról – a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján – a Képviselő-testület dönt. A megállapodásnak tartalmaznia kell különösen, hogy az ellenérték a lakás beköltözhető forgalmi értékének hány százaléka, amely 10%-nál kevesebb nem lehet, továbbá rendelkezni kell a fizetendő lakbér mértékéről, valamint az ismételt bérbeadás szabályairól is.

A 2016-ban megkötött megállapodás alapján a Készenléti Rendőrség a forgalmi érték 10%-nak megfelelő, 8 661 000 Ft összegű ellenértéket fizetett az Önkormányzat részére.

A jelen előterjesztéshez kapcsolódóan az érintett lakások tekintetében elkészültek az értékbecslések, amelyek alapján az ingatlanok becsült forgalmi értéke, valamint annak 10%-a az alábbiak szerint alakul:

<u>Emelet, ajtó:</u>	<u>Forgalmi érték:</u>	<u>Forgalmi érték 10%-a</u>
1.) I. lh. I. 103.	80 725 000 Ft	8 072 500 Ft
2.) I. lh. I. 104.	82 475 000 Ft	8 247 500 Ft
3.) I. lh. I. 106.	81 800 000 Ft	8 180 000 Ft
4.) I. lh. I. 108.	81 750 000 Ft	8 175 000 Ft
5.) I. lh. I. 109.	95 750 000 Ft	9 575 000 Ft
Összesen:	422 500 000 Ft	42 250 000 Ft

A jog biztosítása 10 év határozott időtartamra - 2026. június 1. napjától - 2036. május 31. napjáig - szól. A Készenléti Rendőrség bérlőkijelölési jog biztosítását követő 30 napon belül köteles a 42 250 000 Ft megállapított pénzbeli ellenértéket megfizetni, valamint jogosult e jog biztosításáról szóló megállapodást megkötni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Budapest, 2026. május 7.

dr. Bács Márton
alpolgármester