



A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság nyilvános ülésének anyaga /2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek. 60.§/

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben Alkotás u. 13. fsz. 8/a. szám alatti, a Budapest XII. kerület, 9577/1/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben Költő u. 9. I. épület fszt. 5. szám alatti és a Budapest XII. kerület, 7832/0/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Táltos u. 11. 1. em. 11. szám alatti lakások bérbeadása.

I. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7764/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Böszörményi út 36/b. as. 1. szám alatti, egy szobás, komfortos, 30 m² alapterületű öröklakás.

A lakást 2012. május 1. napjától 2017. április 30. napjáig Tóth Gabriella bérelte, mely bérleti jogviszony 2017. május 1. napjától 2022. április 30. napjáig meghosszabbításra került. Bérelő egy nagyobb, lehetőség szerint 1,5 szobás cserelakást szeretne. Kérése indokál előadta, hogy a lakás szűkös, penészes, egészségre ártalmas, 2 éves kislányát nagyon félti.

A megtekintett Alkotás u. 13. fsz. 8/A. sz. alatti, 40 m² alapterületű, egy szobás önkormányzati lakás elfogadásáról nyilatkozott.

Bérelő fizetési kötelezettségének rendszeresen eleget tesz, nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozása.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy Tóth Gabriella részére a Budapest XII. kerület Alkotás u. 13. fsz. 8/A. szám alatti lakás 2019. október 1. napjától 2024. szeptember 30. napjáig bérbeadásra kerüljön, költségelví lakkbér (40 m² x 427,-Ft/hó) megállapításával.

II. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 9577/1/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 9. I. épület fszt. 5. (tulajdoni lap szerint Költő u. 9. fszt. 5.) szám alatti, 2 szobás, összkomfortos, 58 m² alapterületű lakás.

A lakás 2015. április 1. napjától 2020. március 31. napjáig Térey János részére került bérbeadásra, ahová feleségével dr. Harmath Artemisszel és gyermekeivel költözött.

Térey János 2019. június 3. napján váratlanul, tragikus hirtelenséggel elhunyt. Felesége kérelmet nyújtott be a lakás részére - határozatlan időre - történő bérbeadása ügyében. Kérelme indokául előadta, hogy 2 óvodás korú gyermekkel maradt egyedül, a lakás lakhatóvá tételére, állapotának fenntartására, javítására eddig is sokat kellett költeniük, a tragédia után további javításokat végzett barátai segítségnyújtásának köszönhetően. Egyik gyermeke kerületi intézményben kezdi az iskolát, ő itt hittantanár, a kerületben veszi körül a családot a szociális háló.

Az ingatlan bérleti díjának vonatkozásában 45%-os növelő tényező állapítható meg, ugyanis a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar tartozik (20 % növelő tényező), míg az épület fekvése további 25%-al növeli a bérleti díj összegét.

Tekintettel arra, hogy Térey János bérlő a házastársát a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadhatta a lakásba, és halálakor dr. Harmath Artemisz életvitelszerűen a lakásban lakott, a lakásbérleti jog folytatására jogosult. Fentiekre figyelemmel javasolom, hogy dr. Harmath Artemisz részére a Budapest XII. kerület, Költő u. 9. I. épület földszint 5. szám alatti lakás 2019. szeptember 1. napjától határozatlan időtartamra kerüljön bérbeadásra, költségelvű lakbér (58 m² x 427,-Ft/hó+45%-os növelő tényező) megállapításával.

III. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt fekvő, 1250 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Képviselő-testület 2019. június 20. napon 144/2019. (VI.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidék Önk. Kt. h. számú határozatában az Ingatlan építési koncessziós közbeszerzési eljárás keretében történő hasznosításáról döntött úgy, hogy az Ingatlant építési koncesszió keretében a koncessziós jogosult részére, szolgálati lakások építése érdekében, az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedésével használatába adja, továbbá felkérte a polgármestert az ingatlan kiürítésére és a koncessziós pályázat kiírására.

Az Ingatlanban található II. emelet 36. szám alatti, 33 m² alapterületű, egy szobás, komfortos lakást Rásó Ferencné és Kocsis Sándor bérlőtársak 2015. június 1. napjától 2020. május 31. napjáig bérlik. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 92/2015. (V.27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatában úgy határozott, hogy tárgyi lakás vonatkozásában, egyszeres bérlőkijelölési jogot biztosít a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére, és erről megállapodás jön létre. Az Alkotás u. 21. II. emelet 36. szám alatti lakás így került bérbeadásra a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által jelölt személyek - Rásó Ferencné és Kocsis Sándor – részére, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület kezességvállalása mellett.

Rásó Ferencné és Kocsis Sándor bérlőtársak a cserelakás kérésének lehetőségével élni kívántak, így megtekintés után, elfogadták az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, 7832/0/A/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos u. 11. 1. em. 11. szám alatti, egy szobás, komfortos, 31 m² alapterületű öröklakást.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Táltos u. 11. 1. em. 11. szám alatti lakás vonatkozásában, egyszeres bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás jöjjön létre a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel. Továbbá, a megállapodás alapján a lakás a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Közép-magyarországi Régiója által jelölt Rásó Ferencné és Kocsis Sándor bérlőtársak részére 2019. szeptember 1. napjától, 5 év határozott időtartamra,

2024. augusztus 31. napjáig bérbeadásra kerüljön, költségelví lakbér (31 m² x 368,- Ft/hó) megállapításával.

Jogszályi feltételek:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 21. § (2) bekezdése szerint önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

Az Ltv. 32. § (2) bekezdése szerint önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

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. 9. § (1) bekezdése szerint 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. A bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog a megállapodásban kikötött pénzbeli ellenérték nagyságától függően egyszeres vagy többszörös lehet.

Az Ör. 9. § (3) bekezdése alapján a pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala által kiválasztott, vele szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.

Az Ör. 32. § (1) bekezdése értelmében ha a bérlő másik lakást kér, az csak azonos szobaszámú vagy közel azonos alapterületű lehet, mely legfeljebb 10 m²-el haladhatja meg a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakást.

Az Ör. 19. § (1) bekezdése alapján, ha a jogszály, megállapodás, Kt. vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni.

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

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

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 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.

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. ker. 7037/0/A/9 hrsz-ú, természetben Alkotás u. 13. fsz. 8/a. szám alatti, 40 m² alapterületű összkomfortos lakás a 7764/0/A/1 hrsz-ú, természetben Böszörményi út 36/b. as. 1 sz. alatti lakás helyett cserelakásként Tóth Gabriella részére 2019. október 1. napjától 2024. szeptember 30. napjáig költségelvű bérleti díj megállapításával kerüljön bérbeadásra. A bérleti díj 17.100,- Ft/hó (40 m² x 427,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak és a közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (34.200,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Tóth Gabriellával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. ker. 9577/1/A/5 hrsz-ú, természetben Költő u. 9. I. épület földszint 5. szám alatti, 58 m² alapterületű összkomfortos lakás dr. Harmath Artemisz részére 2019. szeptember 1. napjától határozatlan időre költségelvű bérleti díj megállapításával kerüljön bérbeadásra. A bérleti díj 35.900,- Ft/hó (58 m² x 427,-Ft/hó+ 45%-os növelő tényező), a külön szolgáltatások díjainak és a közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (71.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön dr. Harmath Artemisszel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7832/0/A/13 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos u. 11. 1. em. 11. szám alatti, 1 szobás, 31 m² alapterületű, komfortos lakás vonatkozásában, egyszeres bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás jöjjön létre a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel (székhely: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60., nyilvántartási szám: 01-02-0000010, képviseli: Morva Emília Közép-Magyarországi régióvezető és Molnár Tamás Közép-Magyarországi Régió regionális ügyvezető). A megállapodás alapján a lakás, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Közép-magyarországi Régiója által jelölt Rásó Ferencné és Kocsis

Sándor bérlőtársak részére 2019. szeptember 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2024. augusztus 31. napjáig költségelvű bérleti díj megállapításával kerüljön bérbeadásra. A bérleti díj 11.400,- Ft/hó (31 m² x 368,-Ft/hó), valamint a külön szolgáltatások díjainak és a közüzemi díjak megfizetése - a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Közép-magyarországi Régiója kezességvállalása mellett - bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a bérlőkijelölési jog biztosításáról szóló megállapodás jelen előterjesztésben meghatározott feltételekkel történő aláírására, valamint arra, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Rásó Ferencné és Kocsis Sándor bérlőtársakkal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 08.21.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

