



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati lakás bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6808/0/A/67 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. III. em. 39.** szám alatti, 94 m² alapterületű, két és fél szobás, komfortos lakás. A lakás 2015. áprilisában került vissza az Önkormányzat birtokába, tekintettel arra, hogy a lakás korábbi bérlője elhunyt. A lakás nagy alapterületű és felújítandó műszaki állapotban van, így bérbeadás útján történő hasznosítására még nem került sor.

A lakás bérbe vétele érdekében **Fülöpné Komáromi Szilvia** nyújtott be kérelmet. Kérelmében előadta, hogy 2014. májusában tragikus hirtelenséggel elhunyt házastársa, kerületünk korábbi rendőrkapitánya, dr. Fülöp Valter az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor 8. II. em.6. szám alatti, 4 szobás, összkomfortos, 179 m² alapterületű lakást 2008. március 28-án kelt bérleti szerződés alapján bérelte a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Rendőrkapitányság bérlőkiválasztási joga alapján a XII. kerületi rendőrkapitánysággal fennálló szolgálati jogviszonya és a XII. kerületben történő szolgálatteljesítése idejére. Dr. Fülöp Valter XII. kerületi rendőrkapitánysággal fennálló szolgálati jogviszonya 2010. július 1. napjától áthelyezés következtében megszűnt. Ezt követően az Országos Rendőr-főkapitányság Gazdasági Főigazgatóság Gazdasági Ellátó Igazgatóság az érintett lakást piaci pályázat útján 2011. július 15. napjától 5 év határozott időtartamra, 2016. július 15. napjáig bérbe vette, és lakáshasználati megállapodással biztosította annak használatát dr. Fülöp Valter részére. Dr. Fülöp Valter elhunytát követően házastársa és gyermekei maradtak a lakásban, az Országos Rendőr-főkapitányság Gazdasági Főigazgatóság Gazdasági Ellátó Igazgatóság a bérleti szerződés fennállásának időtartama alatt Fülöpné Komáromi Szilvia és gyermekei számára továbbra is biztosította a lakás használatát. A bérleti szerződés időtartama a közeljövőben lejár.

Fülöpné Komáromi Szilvia előadta, hogy házastársa elhunytá óta egyedül neveli két gyermeküket, a bérleti szerződés lejártát követően lakhatását egyéb módon megoldani nem tudja. Kérelmező pedagógusként dolgozik, jövedelmi helyzete lakás piaci alapon történő bérletét vagy megvásárlását nem teszi lehetővé. Kérelmező számára felajánlásra került a Budapest XII. kerület, 6808/0/A/67 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest, XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. III.em.39. szám alatti, 94 m² alapterületű, komfortos, két és fél szobás lakás, melyet bérbevételel elfogadott.

Figyelemmel arra, hogy kérelmező két kiskorú gyermeket nevel és egyéb lakhatási lehetőséggel nem rendelkezik, javaslom, hogy a Budapest, XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. III.em.39. szám alatti szám alatti, 94 m² alapterületű, két és fél szobás, komfortos lakás Fülöpné Komáromi Szilvia részére kerüljön bérbeadásra 2016. július 15. napjától 2021. július 14. napjáig költségelvi lakbér megállapításával.

Jogszabályi hivatkozás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 4. § (1) bekezdés i) pontja alapján a bérbeadásra sor kerülhet az Ör. 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntése alapján. Az Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadási jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyzetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadási jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a 2016. évi központi költségvetésről szóló 2015. évi C. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyzetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel lakásbérleti jogviszonyt létesíthet azzal az igénylővel, akinek különös méltánylást érdemlő személyi, családi, munkavégzéssel kapcsolatos körülményei ezt indokolják. Különös méltánylást érdemlő körülmény különösen az, ha az igénylő vagy hozzátartozója (különösen kiskorú gyermeke) létfenntartását veszélyeztető helyzetbe kerülne, illetve amennyiben már a lakásban lakik, a bérleti jog jóhiszemű megszerzése rajta kívül álló elháríthatatlan okból meghiúsult. Ezen rendelkezés alapján évente 20 lakás adható bérbe, a 2016. évben erre négy alkalommal került sor.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni, azonban a Képviselő-testület vagy a Bizottság dönthet a lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról is. Az Ör. 6. § (1) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntéssel, piaci lakbér kikötésével a lakást bérbe adhatja, ha a lakás forgalmi értéke a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyzetési értékhatárt nem haladja meg.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor. Ha lakás bérbeadására a 19. § (1) bekezdése, vagy az Ör. 11.§ -ban biztosított bérlőkiválasztási jog alapján kerül sor, a bérlő részére a 45-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg.

Az Ör. 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell 20%-kal, ha a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik, b) pont értelmében a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25%-kal.

Az Ör. 39. § (2)-(3) bekezdése szerint a költségelven vagy piaci lakbér kikötésével történő bérbeadás esetén is óvadékot kell kikötni. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az Ör. 42. § (1) 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:

Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6808/0/A/67 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. III. em. 39.** szám alatti, 94 m² alapterületű, komfortos, két és fél szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2016. július 15. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. július 14. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával **Fülöpné Komáromi Szilvia** részére bérbe adja. A bérleti díj **34.600,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (69.200,-Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2016. 06. 27.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

