



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Maros utca 15. III. em. 43., Városmajor utca 56. I. em. 2., Alkotás utca 7/b. III. emelet 2. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Maros utca 15. szám alatti Társasházban 11 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség van Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 2381/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6940/0/A/44 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Maros utca 15. III. em. 43. szám alatti egyszobás, 26 m² alapterületű lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 154/10000 tulajdoni hányaddal.

Visy Judit Mária a lakást 2011. óta bérlő, a legutóbbi bérleti szerződése 2017. június 1. napjától 2022. május 31. napjáig, 5 év határozott időtartamra szól. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban fiával, menyével és unokájával él. Bérlőnek bérleti- és külön szolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Kérése alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Maros utca 15. III. em. 43. szám alatti komfortos, 26 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Visy Judit Mária részére öt év határozott időtartamra 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig költségelvű lakbér (26 m² x 405,- Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 56. szám alatti Társasházban 2 lakás van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 88/1000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6873/1/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 56. I. em. 2. szám alatti egyszobás, komfortos, 28 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 39/1000 tulajdoni hányaddal.

Szigligeti Zsanett a lakást 2012 óta bérlő, a legutóbbi bérleti szerződése 2017. május 1. napjától 2022. április 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra szól. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban egyedül lakik. Bérlőnek bérleti- és külön szolgáltatási, valamint közüzemidíj tartozása nem áll fenn. Kérése alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 56. I. em. 2. szám alatti komfortos, 28 m² alapterületű önkormányzati lakás kerüljön bérbeadásra Szigligeti Zsanett részére öt év határozott időtartamra 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig költségelvv lakbér (28 m² x 405,- Ft/hó) megállapításával.

III.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 7/b. szám alatti társasházban 5 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1229/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7056/0/A/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 7/b. III. emelet 2 szám alatti, 77 m² alapterületű, komfortos, öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 285/10.000 tulajdoni hányaddal.

Csesznek Judit 2020. július 15. napján kelt levelében kérte a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot, hogy részére biztosítson önkormányzati bérlakást. Csesznek Judit jelenleg a XII. kerületben albérletben lakik három iskoláskorú gyermekével, akiket egyedül nevel. A Király Színházban dolgozik, mint asszisztens és mint sűgő. A megemelkedett albérletárak, továbbá gyermekei ellátásának biztosítása mellett, a jelenlegi albérletének fenntartása súlyos anyagi terhet ró rá. A kerület biztonsága, gyermekei iskolájának közelsége, valamint a munkahelye szempontjából szeretne továbbra is a kerületben maradni. Kérése alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 7/b. III. emelet 2. szám alatti, 77 m² alapterületű, komfortos, öröklakás megjelölésű ingatlan kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. július 15. napjától 2027. július 14. napjáig Csesznek Judit részére, költségelvv bérleti díj (77 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

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 alapján a bérbeadás az alábbi jogcímenen történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímen;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímen;

- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdeklő 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. 17. § (3) bekezdése alapján az elbírálásnál és a rangsorolásnál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét, a jogviszony határozott vagy határozatlan idejét, hosszát,
- c) jövedelmi és vagyoni helyzetét, ennek keretében azt, hogy a bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik,
- d) szociális körülményeit,
- e) családi viszonyait,
- f) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülményeket.

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése értelmében az adott lakás bérbeadására vonatkozóan a jegyző készít javaslatot, mely javaslat alapján a lakás bérbeadásáról, valamint a bérleti jogviszony időtartamáról a 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó lakások tekintetében a Bizottság, 150 millió forint egyedi értékhatárt meghaladó lakások tekintetében a Kt. dönt.

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 forint egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió forint egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelű 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 Ör. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

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. kerület, 6940/0/A/44 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Maros utca 15. III. em. 43. szám alatt fekvő, 26 m² alapterületű, komfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Visy Judit Mária** részére öt év határozott időtartamra 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 10.500,- Ft/hó (26 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (21.000,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Visy Judit Máriával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6873/1/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 56. I. em. 2. szám alatt fekvő, 28 m² alapterületű, komfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Szigligeti Zsanett** részére öt év határozott időtartamra 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 11.300,- Ft/hó (28 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (22.600,- Ft) bérlőt terheli.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7056/0/A/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 7/b. III. emelet 2. szám alatti, 77 m² alapterületű, komfortos öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Csesznek Judit részére 2022. július 15. napjától 2027. július 14. napjáig 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 31.200,-Ft/hó (77 m² X 405,-Ft/hó), a külön

szolgáltatások, valamint közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (62.400,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. június 16.

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester

dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

