



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület Táltos u. 7-9. fszt. 15. szám, a Hajnóczy J. u. 8. fszt. 3. szám, a Mártonhegyi út 1. fszt. 1. szám, a Csaba u. 7/B. 2. em. 11. szám, Alkotás utca 11. III. emelet, 4. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7831/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Táltos u. 7-9. fsz. 15. szám alatti, egy szobás, összkomfortos, 48 m² alapterületű öröklakás.

A Táltos u. 7-9. szám alatti társasházban 24 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában.

A lakás 2013. december 1. napjával került bérbeadásra Soós Imre bérlő részére, 5 év határozott időre, piaci lakbér megállapításával. Tekintettel arra, hogy a lakásbérleti szerződés 2018. november 30. napján lejár, Soós Imre azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általa bérelt ingatlant továbbra is bérelni kívánja, úgy, hogy felesége Tímár Márta is bérlőtárs legyen. A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, költségszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozás.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest, XII. kerület Táltos u. 7-9. fsz. 15. szám alatti egy szobás összkomfortos lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2018. december 1. napjától 2023. november 30. napjáig Soós Imre és Tímár Márta bérlőtársak részére, költségelvű lakbér (48 m² x 427,- Ft/hó - 10% zárt udvari fekvés miatt) megállapításával.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6927/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Hajnóczy J. u. 8. fszt. 3. szám alatti, kettő szobás, komfortos, 54 m² alapterületű öröklakás.

A Hajnóczy J. u. 8. szám alatti társasházban egy lakás áll az Önkormányzat tulajdonában.

Tárgyi ingatlan 1988. május 27. napjával került bérbeadásra Breznyák Árpádné és Kissné Oláh Tímea bérlők részére. Breznyák Árpádné 2011. március 14-én elhunyt, halálát követően Kissné Oláh Tímea kérte

a bérleti jogviszony folytatását. A bérleti jogviszony többszöri fizetési felszólítás után 2012. június 30. napján felmondásra került.

Bérlőnek 2017. január 18. napján 2.279.562,- Ft bérleti és különszolgáltatási díj, valamint 156.514,- Ft kamattartozása volt, amelyet 2017. március 14. napján hiánytalanul megfizetett. Ezt követően az Önkormányzat egy év határozott időre, 2018. július 31. napjáig visszaállította a bérleti jogviszonyát.

Bérlő azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlannal kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozása, további öt évre kerüljön meghosszabbításra a bérleti jogviszonya, egyúttal kérte férje, Kiss Máté bérlőtársaként történő elismerését.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest, XII. kerület Hajnóczy u. 8. fszt. 3. szám alatti komfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2018. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig Kissné Oláh Tímea és Kiss Máté bérlőtársak részére, költségelví lakkbér (54 m² x 368,-Ft/hó - 10% lakkbér-csökkentés zárt udvari fekvés miatt) megállapításával.

III.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 9223/4/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Mártonhegyi út 1. fszt. 1. szám alatti, két szobás, komfortos, 59 m² alapterületű lakás.

A Mártonhegyi út 1. szám alatti társasházban kettő lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában.

A lakás korábbi bérlői Németh József és Németh Józsefné voltak. Bérleti jogviszonyuk 2018. július 1. napján, közös megegyezéssel, bérleti jog megváltással került megszüntetésre.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 9586 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Szépkilátás út 2. 1. ép. fszt. 1. szám alatti, másfél szobás, komfortos, 55 m² alapterületű lakás bérlői Krakker Kornél és Krakkerné Vereckei Éva.

Tekintettel arra, hogy a Szépkilátás út 2. 1. ép. fszt. 1. szám alatti lakás rossz műszaki állapotban van, továbbá az Önkormányzat más módon történő hasznosítását tervezi, ezért Krakker Kornélnak és Krakkerné Vereckei Évának a Mártonhegyi út 1. fszt. 1. szám alatti ingatlant ajánlottuk fel cserelakásként, amelyet ők elfogadtak.

Tekintettel arra, hogy bérlők a Szépkilátás út 2. 1. ép. fszt. 1. szám alatti lakás vonatkozásában határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek, továbbá nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozásuk, javaslom, hogy a Budapest XII. kerület Mártonhegyi út 1. fszt. 1. szám alatti, két szobás, komfortos, 59 m² alapterületű lakás határozatlan időtartamra, 2018. október 1. napjától kerüljön bérbeadásra Krakker Kornél és Krakkerné Vereckei Éva bérlőtársak részére, költségelví lakkbér (59 m² x 368,-Ft/hó + 25 % övezeti pótlék) megállapításával.

IV.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6867/1/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Csaba u. 7/A. as. 1. szám alatti, kettő szobás, összkomfortos, 54 m² alapterületű öröklakás.

A Csaba u. 7/A. szám alatti társasházban hat lakás és két nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában.

A lakást 1996. február 1. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján Orha Mihályné bérlő határozatlan időtartamra. A lakásban fiával Orha Attilával lakik. Tekintve, hogy a lakás penészes, vizes Bérő cserelakást kért.

A Városfejlesztési Iroda véleménye szerint a lakás a szomszédos, bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiséggel egybenyitható, mely a jelenleginél hatékonyabb hasznosítást tenne lehetővé.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, a 6868/0/A/43 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Csaba u. 7/b. 2. em. 11. szám alatti, kettő szobás, komfortos, 61 m² alapterületű öröklakás, melynek korábbi bérlője Molnár Tiborné elhunyt. A lakás az Önkormányzat részére 2017. november 22. napján átadásra került, jelenleg üres.

Orha Mihályné részére a Csaba u. 7/b. 2. em. 11. sz. alatti lakás cserelakásként felajánlásra került, melyet bérlő elfogadott. Továbbá kérték Orha Attila bérlőtársaként történő elismerését, aki életvitelszerűen, több éve a lakásban lakik.

Orha Mihályné a Csaba u. 7/A. as. 1. sz. alatti lakás vonatkozásában határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, továbbá nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozásuk, javasolom, hogy a Budapest XII. kerület Csaba u. 7/b. 2. em. 11. szám alatti, két szobás, komfortos, 61 m² alapterületű lakás határozatlan időtartamra, 2018. október 1. napjától kerüljön bérbeadásra Orha Mihályné és Orha Attila bérlőtársak részére, költségelví lakbér (61 m² x 368,-Ft/hó) megállapításával.

V.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7048/0/A/27 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Alkotás u. 11. III. emelet 4. szám alatti, négy szobás, komfortos, 106 m² alapterületű öröklakás.

Az Alkotás u. 11. szám alatti társasházban kettő lakás van az Önkormányzat tulajdonában.

A lakás 2013. október 1. napjával került bérbeadásra Kassai Róbertné és Tunyogi Imréné bérlőtársak részére, 5 év határozott időre, költségelví lakbér megállapításával. Tekintettel arra, hogy a lakásbérleti szerződés 2018. szeptember 30. napján lejár, Kassai Róbertné és Tunyogi Imréné azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általuk bérelt ingatlant továbbra is bérelni kívánják. A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozás.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest, XII. kerület Alkotás u. 11. III. emelet 4. szám alatti négy szobás komfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2018. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig Kassai Róbertné és Tunyogi Imréné bérlőtársak részére, költségelví lakbér (106 m² x 368,-Ft/hó) megállapításával.

Jogszályi 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-testület 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. 19. § (1) és (2) 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, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a 150 millió egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 4. § f) pontja értelmében a bérbeadás történhet lakáscsere jogcímén.

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.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv) 4. § (4) bekezdése szerint Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

Az Ör. 21. § (1) bekezdése értelmében bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki a) a bérlő közokirattal igazolt élettársa és a bérlővel a lakásban legalább egy éve együtt lakik; b) a bérlő gyermeke, örökbefogadott gyermeke, mostoha- és nevelt gyermeke, ha a gyermek 14. életévét betöltötte és a bérlővel a lakásban legalább egy éve együtt lakik.

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. 35. § (1) bekezdés b) pontja alapján a lakbér mértékét 25%-kal kell növelni a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján.

Az Ör. 35. § (2) bekezdés b) pontja alapján a lakbér mértékét csökkenteni kell 10%-kal, ha a lakás három, vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén található és valamennyi lakószobája zárt udvarra néz.

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. kerület, 7831/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos u. 7-9. fsz. 15. szám alatti, egy szobás, 48 m² alapterületű, összkomfortos öröklakást 2018. december 1. napjától 2023. november 30. napjáig, öt év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Soós Imre és Tímár Márta bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 18.400,- Ft/hó (48 m² x 427,-Ft/hó - 10 % zárt udvari fekvés), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (36.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Soós Imrével és Tímár Mártával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6927/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Hajnóczy J. u. 8. fszt. 3. szám alatti, kettő szobás, 54 m² alapterületű, komfortos öröklakást 2018. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig, öt év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Kissné Oláh Tímea és Kiss Máté bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 17.900,- Ft/hó (54 m² x 368,-Ft/hó - 10% zárt udvari fekvés), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (35.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Kissné Oláh Tímeával és Kiss Mátéval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9223/4/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 1. fszt. 1. szám alatti, kettő szobás, 59 m² alapterületű, komfortos öröklakást 2018. október 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Krakker Kornél és Krakkerné Vereckei Éva bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 27.100,- Ft/hó (59 m² x 368,-Ft/hó + 25 % övezeti pótlék), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (54.200,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Krakker Kornéllal és Krakkerné Vereckei Évával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6868/0/A/43 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Csaba u. 7/b. 2. em. 11. szám alatti, kettő szobás, komfortos, 61 m² alapterületű, komfortos öröklakást 2018. október 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelvű

bérleti díj megállapításával Orha Mihályné és Orha Attila bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 22.400,- Ft/hó (61 m² x 368,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (44.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Orha Mihálynéval és Orha Attilával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, a 7048/0/A/27 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 11. III. emelet 4. szám alatti, négy szobás, 106 m² alapterületű, komfortos öröklakást 2018. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig, öt év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Kassai Róbertné és Tunyogi Imréné bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 39.000,- Ft/hó (106 m² x 368,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (78.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Kassai Róbertné és Tunyogi Imrénével.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. szeptember 14.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző