

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

- I. Önkormányzati lakás bérbevételére vonatkozó kérelmet nyújtott be Zámbó Erika. A kérelmező jelenleg a Gazdasági Ellátó Szolgálat munkatársa, 1985. óta dolgozik a kerületben. A kérelemben leírtak alapján Zámbó Erika jelenleg édesanyjával és nagykorú fiával Érden lakik életvitelszerűen, de a bejárás sok időt vesz igénybe. Szeretne Budapestre költözni, de saját lakás vásárlására nincs lehetősége és a jelenlegi piaci árak mellett bérelni sem tud ingatlant. A **Budapest II. kerület, Kitaibel Pál u. 5. I. em. 2.** szám alatti egy lakószobás, 29 m² alapterületű lakás a bérlő halálával nemrégiben megüresedett. A lakás viszonylag jó műszaki állapotban van, kisebb felújítás után azonnal beköltözhető. A felújítás elvégzését a kérelmező saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül vállalja. Fentiekre figyelemmel javaslom a fenti lakás Zámbó Erika részére, költségelvű lakbér megállapításával történő bérbeadását.
- II. Az Önkormányzatunk tulajdonát képező **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 37. fszt. 1.** szám alatti lakást Balogh László egy 1992. november 6. napján kelt bérleti szerződés alapján bérelte házfelügyelői szolgálati lakásként a XII-I. ker. Ingatlankezelő Vállalattól (a továbbiakban: IKV) mint bérbeadótól. Mivel az ingatlan az IKV kezeléséből 1994-ben kikerült, Balogh László önhibáján kívül jogcím nélküli használó lett. Azóta a 65 éves nyugdíjas életvitelszerűen él a lakásban feleségével, a bérleti díj összegével megegyező használati díjat előírás szerint teljesíti, tartozása a lakással kapcsolatban nincs. Nevezett a lakáshasználat rendezésére vonatkozó kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz. Helyszíni szemle alapján megállapításra került, hogy Balogh László az Önkormányzatunk tulajdonát képező ingatlant kifogástalanul rendben tartja. Fentiekre figyelemmel javaslom a fenti lakás Balogh László részére, költségelvű lakbér megállapításával történő bérbeadását.
- III. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 2016. november 16. napján tartott ülésén 147/2016. (XI. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XII. kerület, 7767/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 43-45. I. lh. alagsor 4.** szám alatti, 23 m² nagyságú lakás Szommer Endréné és fia, Bedő Zoltán részére kerüljön bérbeadásra. Ezen döntést követően derült fény arra, hogy a lakásnak bérlőtársak csak 12 m² nagyságú részét tudják használni, mivel az albetét a valóságban megosztott, a fennmaradó 11 m² a folyosó

túlsó végén fekszik. Bérletársak azzal a kérelemmel fordultak Önkormányzatunkhoz, hogy a szomszédos, 7767/0/A/4 hrsz. alatt felvett, alagsor 5. sz. alatti lakást is szeretnék bérbe venni. Ez a lakás is megosztott a valóságban, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 30 m² alapterületű, azonban 19,35 m² a ténylegesen lakásként használható része, mert az albetét fennmaradó 10,5 m² nagyságú része szintén a folyosó túlsó végén található. Így ha részükre bérbeadásra kerülne az alagsor 5. sz. alatti lakás 19,35 m² nagyságú része is, úgy már összesen 31,35 m² állna rendelkezésükre, ami lakásként használható. A 30 m² alapterületű lakás 19,35 m² nagyságú része – hasonlóan az alagsor 4. sz. alatti lakáshoz – nagyon rossz adottságú, alagsori, szintén utcára néző, járda magasságában lévő ablakokkal. A falak ebben a lakásban is vizesednek, salétromosak. Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Bizottság helyezze hatályon kívül a 147/2016. (XI. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatát és Szommer Endréne és fia, Bedő Zoltán részére kerüljön bérbeadásra 2017. június 1. napjától 2022. május 31. napjáig költségelví lakbér megállapításával a Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 43-45. 1. lh. as. 5. sz. alatti, 30 m² alapterületű, egyszobás, komfortos lakás 19,35 m² (kerekítve 19 m²) nagyságú valamint az as. 4. sz. alatti, 23 m² alapterületű, egyszobás, komfortos lakás 12 m² nagyságú része.

- IV. A Polgármesteri Hivatal dolgozója 2013. június 10. napja óta **Lugasiné Sándor Ildikó**, jelenleg a Pénzügyi és Költségvetési Iroda számviteli csoportvezetője. Munkáját magas színvonalon végzi, az államháztartási könyvelési feladatok maradéktalan teljesítése érdekében tanfolyamokon és továbbképzéseken vesz részt. Középiskolás gyermekeit egyedül neveli. Jelenlegi lakóhelye Bicske, ahol korábbi házastársának kizárólagos tulajdonát képező lakásában laknak. Az ingatlant el kell hagyniuk, ezért szolgálati lakás érdekében nyújtott be kérelmet. A jelenleg üres **Márvány u. 44. I. em. 1.** szám alatti lakást megtekintette és nyilatkozott annak elfogadásáról.

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 rendelete (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 versenyztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadási jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyztetési értékhatárként meghatározott 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára 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 2017. évben erre 5 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. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor.

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) bekezdése alapján 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.

Az Ör. 18. § (1) bekezdése alapján szolgálati lakást a Hivatal határozatlan időre kinevezett köztisztviselője vagy az Önkormányzat által fenntartott óvoda közalkalmazottja igényelhet, a közszolgálati, illetve a közalkalmazotti jogviszonyának fennállásáig. A (2) bekezdés értelmében köztisztviselő kérelmét a jegyző, közalkalmazott kérelmét az intézményvezető javaslatának figyelembe vételével a polgármester bírálja el. Szolgálati jelleggel köztisztviselő részére évente legfeljebb öt, óvodai közalkalmazott részére évente legfeljebb szintén öt lakás adható bérbe, 2017-ben eddig egy darab szolgálati lakás bérbeadására került sor. Az elbírálásnál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését,
- c) jövedelmi és vagyoni helyzetét,
- d) szociális körülményeit,
- e) családi viszonyait.

Az Ör. 18. § (4) bekezdése értelmében a rendelet 10. § (3)-(4) bekezdésében rögzített – óvadékra vonatkozó - szabályokat a szolgálati lakás bérbeadásakor is alkalmazni kell.

Kérem a Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest II. kerület, 13244/9/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest II. kerület, Kitaibel Pál u. 5. I. em. 2.** szám alatti 29 m² alapterületű, összkomfortos, egyszobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. június 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2022. május 31. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával **Zámbó Erika** részére bérbe adja. A bérleti díj **12.400,-Ft/hó** (427,-Ft/m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (24.800,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7679/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 37. fszt. 1. szám** alatti 40 m² alapterületű, komfortos, egyszobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. június 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2022. május 31. napjáig **költségelví lakbér** megállapításával **Balogh László** részére bérbe adja. A bérleti díj **14.700,-Ft/hó** (368,-Ft/m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (29.400,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a 147/2016. (XI. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatát hatályon kívül helyezi és úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7767/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. ker. **Kiss J. altb. u. 43-45. 1. lh. alagsor 4. sz. alatti**, 23 m² alapterületű, egyszobás, komfortos lakás 12 m² nagyságú, valamint a Budapest XII. ker. 7767/0/A/4 hrsz. alatt felvett Budapest XII. ker. **Kiss János altb. u. 43-45. 1. lh. alagsor 5. sz. alatti**, 30 m² alapterületű, egyszobás, komfortos lakás 19,35 m² (kerekítve 19 m²) nagyságú része **Szommer Endréné és Bedő Zoltán** bérlőtársak részére kerüljön bérbeadásra 2017. június 1. napjától 2022. május 31. napjáig, költségelví lakbér megállapításával. A bérleti díj (-15 % kedvezőtlen műszaki állapot miatti, -15% alagsori fekvés miatti lakbér-csökkentő tényezők figyelembevételével): **8.000,- Ft/hó**, (368,-Ft/m²) a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (16.000,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest XII. ker. 7692/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. ker. **Márvány u. 44. I. emelet 1. szám** alatti 88 m² alapterületű ingatlan **Lugasiné Sándor Ildikó** részére kerüljön bérbeadásra a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalnál fennálló közszolgálati jogviszonyának időtartamára, költségelví bérleti díj megállapításával. A bérleti díj **32.400,- Ft/hó**, (368,-Ft/m²) a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (64.800,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2017.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

Melléklet: 147/2016. (XI. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozata



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefonszám: 224-5000
Honlap: www.hegyvidek.hu

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága soron következő
26/2014-2019. sorszámú
2016. november 16-án 17.00 órai kezdettel megtartott nyílt üléséről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.)

1. napirend: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

147/2016. (XI. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7767/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 43-45. 1. lh. as. 4. szám alatti, 23 m² alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2016. december 01. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. november 30. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával Szommer Endréné és Bedő Zoltán bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj (368 Ft/m², -15 % kedvezőtlen műszaki állapot miatti, -15% alagsori fekvés miatti lakbér csökkentő tényezők figyelembevételével): 5900,- Ft/hó, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (11.800,- Ft) állapít meg.

(Jelen van: 8 fő, 8 igen)

Budapest Hegyvidék, 2017. május 8.

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!

Balog Béláné
bizottsági titkár

