



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Budapest XII. kerület Városmajor u. 21. as. 1. sz. alatti lakás határozatlan időtartamra történő bérbeadása.

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest XII. kerület, 6956/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben Városmajor u. 21. as. 1. sz. alatti lakás határozatlan időtartamra történő bérebadása.

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 lakást 2003. december 1. napjától Soós Imre bérelte. Bérleti jogviszonya több alkalommal meghosszabbításra került. A házastársak közös kérelmére a 201/2018. (IX. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával a lakás 2018. december 1. napjától 2023. november 30. napjáig Soós Imre és Tímár Márta bérlőtársak részére került bérbeadásra.

Tekintettel arra, hogy 3 kiskorú gyermeket nevelnek nagyobb lakás iránti cserekérelmükkel fordultak az Önkormányzathoz. A megtekintett Városmajor u 21. as. 1. sz. alatti, 61 m² alapterületű, egy szobás önkormányzati lakás elfogadásáról nyilatkoztak. Továbbá kérték határozott idejű bérlet jogviszonyuk határozatlan időtartamra történő módosítását.

Jelenlegi bérleményüket beköltözést követően saját költségen felújították, korszerűsítették, komfortfokozatát növelték. A Városmajor utcai lakás mind esztétikailag, mind műszakilag teljesen felújítandó állapotban van, mely jelentős költségráfordítást igényel. Bérlőtársak fizetési kötelezettségünknek rendszeresen eleget tesznek, nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozásuk.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján, tekintve, hogy a Városmajor utcai lakás forgalmi értéke alacsonyabb összegben került megállapításra, mint a Táltos utcai lakás - bérlőtársaknak különböző díjfizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy Tímár Márta és Soós Imre részére a Budapest XII. kerület Városmajor u. 21. as. 1. szám alatti lakás határozatlan időtartamra kerüljön bérbeadásra, költségelvű lakbér (61 m² x 368,-Ft/hó) megállapításával.

Jogszabályi feltételek:

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. 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 (2) bekezdés szerint ha bérlő nagyobb alapterületű vagy nagyobb szobaszámú lakás bérbeadását kéri, kérését akkor lehet teljesíteni, ha a bérlő legalább három kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik és szociális bérletre jogosult, vagy vállalja, hogy a két lakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át megtéríti.

Az Ör. 19. § (1) bekezdése alapján, ha a jogszabály, 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. ker. 6956/0/A/3 hrsz-ú, természetben Városmajor u. 21. as. 1. szám alatti, 61 m2 alapterületű komfortos lakás a 7831/0/A/15 hrsz-ú, természetben Táltos u. 7-9. fsz. 15. sz. alatti lakás helyett cserelakásként Tímár Márta és Soós Imre bérlőtársak részére 2019. március 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával kerüljön bérbeadásra. 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 Tímár Mártával és Soós Imrével.


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 02. 21.



Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

