



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztéssel az alábbi lakások bérbeadására teszek javaslatot.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7960/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Jagelló út 36/B. szám** alatti, 552 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan), 1/1 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan földszint, emelet és tetőtér kialakítású, az utca felől közepesen meredeken emelkedő, mely 552 m² alapterületű telken épült, ikres beépítéssel. Az ingatlan egy két tagból álló ikerház utca felől nézett jobb oldali része. Az utcára néző külső homlokzat közepes állapotban van. Az ingatlanban elhelyezkedő három lakás egy ikerház felet tesz ki. A lakások általánosságban karbantartott, jó állapotban vannak, azonban modernizálásra szorulnak.

Bérlők kérelmére az alábbi önkormányzati tulajdonban álló lakások kerültek cserelakásként felajánlásra, melyet bérlők elfogadtak.

I./ Az 1996. október 31. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján a Budapest XII. kerület 7960/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Jagelló út 36/B. fsz. 1. szám alatt fekvő 43 m² alapterületű egy szobás, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időtartamra Terék Balázs bérleményét képezi.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő Budapest XII. kerület 7826/0/A/21 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Avar u. 17. 2. em. 6. szám alatt fekvő, 40 m² alapterületű egy szobás, komfortos komfortfokozatú, öröklakás megjelölésű ingatlan, Terék Balázs részére cserelakásként felajánlásra került, melyet bérlő elfogadott.

Bérlő kérelmére, illetve arra való tekintettel, hogy nyilvántartásunk szerint nem áll fenn bérleti, költségszolgáltatási díj, illetve közüzemi díjtartozás Terék Balázs jelenlegi bérleményét képező lakáson, javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Avar u. 17. 2. em. 6. szám alatti, 40 m² alapterületű egy szobás, komfortos komfortfokozatú, öröklakás 2019. január 1. napjától határozatlan időtartamra költségelvtől bérleti díj (40 m²*368,-Ft/hó) megállapításával bérbeadásra kerüljön Terék Balázs részére.

II./ Az 1997. április 11. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján a Budapest XII. kerület 7960/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Jagelló út 36/B. fsz. 2. szám alatt fekvő 47 m² alapterületű félszobás, komfortos komfortfokozatú szükséglakás határozatlan időtartamra ifj. Terék Attila bérleményét képezi.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő Budapest XII. kerület 6815/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Moszkva tér 18. 1. em. 4. szám alatt fekvő, 47 m² alapterületű kétszobás, összkomfortos komfortfokozatú, öröklakás megjelölésű ingatlan, ifj. Terék Attila részére cserelakásként felajánlásra került, melyet bérlő elfogadott.

Bérlő kérelmére, illetve arra való tekintettel, hogy nyilvántartásunk szerint nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási díj, illetve közüzemi díjtartozás ifj. Terék Attila jelenlegi bérleményét képező lakáson, javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Moszkva tér 18. 1. em. 4. szám alatti, 47 m² alapterületű kétszobás, összkomfortos komfortfokozatú öröklakás 2019. január 1. napjától határozatlan időtartamra költségelvű bérleti díj (47 m²*427,-Ft/hó) megállapításával bérbeadásra kerüljön ifj. Terék Attila részére.

Jogszabályi hivatkozás

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 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. § f) pontja szerint lakás bérbe adására sor kerülhet lakáscsere jogcímen.

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.

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. 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. Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

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. 8. § értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

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. 4.§ (1) bekezdése szerint a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megállapítani.

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:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7826/0/A/21 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Avar u. 17. II. em. 6. szám alatt fekvő egy szobás 40 m² alapterületű, komfortos öröklakást lakáscsere jogcímen 2019. január 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Terék Balázs részére bérbe adja. A bérleti díj 14.700,- Ft/hó (40 m²×368,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (29.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Terék Balázzsal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6815/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Moszkva tér 18. I. em. 4. szám alatti, 47 m² alapterületű összkomfortos öröklakást lakáscsere jogcímen 2019. január 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával ifj. Terék Attila részére bérbe adja. A bérleti díj 20.100,- Ft/hó (47 m²×427,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (40.200,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön ifj. Terék Attilával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 12. 12.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

