



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. fszt. 4., Márvány u. 25. fszt. 3., Greguss u. 3. III. em. 4., Csaba u. 7/A. III. em. 2A. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. szám alatti társasházban 35 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3582/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 13. földszint 4. szám alatti, egyszobás, összkomfortos, 29 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 46/10.000 tulajdoni hányaddal.

Török Margit Mária 2018. május 1. napjától kezdődően bérli a lakást, szerződése 2023. április 30. napján lejár. Az ingatlanban egyedül él, takarítóként dolgozik a XII. kerületben. A lakást felújította, valamint rendszeresen karban és tisztán tartja. Tartozása az Önkormányzat és a közüzemi szolgáltatók felé nincsen. Kérése alapján szociális rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. földszint 4. szám alatti összkomfortos, 29 m² alapterületű öröklakás bérbeadásra kerüljön Török Margit Mária részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra költségelví lakbér (29 m² x 517,-Ft/hó) megállapításával, valamint a zárt udvar miatt 10%, a lakásban a konyha helyett található főzőszekrény okán további 5%, tehát összesen 15% csökkentő tényező figyelembevételével.

II.

A Budapest XII. kerület, Márvány utca 25. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1251/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7729/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Márvány utca 25. földszint 3. szám alatti, kétszobás,

komfortos, 76 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 264/10.000 tulajdoni hányaddal.

Bars Ivett Katalin 2013. július 1. napjától bérlő a lakást, saját tulajdonú ingatlanának bérleti jogra történő elcserélésére tekintettel. Jelenlegi bérleti szerződése 2023. április 30. napján lejár, így kérelmet nyújtott be bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt. A lakásban férjével, Nagy Balázssal együtt élnek. Az ingatlant felújították, karbantartják. Bérleti díj, külön-szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozásuk nincs.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 1126 Budapest XII. kerület, Márvány utca 25. földszint 3. szám alatti komfortos, 76 m² alapterületű öröklakás bérbeadásra kerüljön Bars Ivett Katalin részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra piaci lakbér (76 m² x 939,-Ft/hó) megállapításával.

III.

Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. szám alatti társasházban 10 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5030/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7047/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Greguss u. 3. III. 4. szám alatti, kétszobás, komfortos, 62 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 634/10000 eszmei hányaddal.

Pápista Eszter 17 éve a XII. kerületi Lauder Javne Iskola általános iskolai tanítója, lakáskérélmére alapján lakhatása ideiglenesen megoldott. Vele együtt élő 3 kiskorú gyermeke szintén fenti iskola és óvoda növendéke. Pápista Eszter, szociálisan rászorulóknak minősül.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 1123 Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. III. em. 4. szám alatti, komfortos, 62 m² alapterületű öröklakás bérbeadásra kerüljön Pápista Eszter részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó öt év határozott időtartamra költségelvű lakbér (62 m² x 446,-Ft/hó) megállapításával.

IV.

A Budapest XII. kerület, Csaba utca 7/A. szám alatti társasházban 6 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2303/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6867/1/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 7/A. III. em. 2A. szám alatti, négy és fél szobás, összkomfortos, 142 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 470/10.000 tulajdoni hányaddal.

Wittmann Krisztina önkormányzati lakás bérbevétele iránti kérelmet nyújtott be. Kérelmező négy gyermekével albérletben lakik, a szülők válása folytán a gyerekek 2021 óta pedagógus édesanyukkal laknak. Az ikergyermekek közül Bálint halmozottan sérült, teljes kiszolgálást igényel, emiatt pedig olyan lakásra lenne szükségük, amelyet a sérült gyermek lifttel megközelíthet. A magas bérleti díjakra figyelemmel nem tudnak piaci alapon lakást bérelni. Kérélmére alapján szociális rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 1122 Budapest XII. kerület, Csaba utca 7/A. III. em. 2A. szám alatti összkomfortos, 142 m² alapterületű öröklakás bérbeadásra kerüljön Wittmann Krisztina

részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó öt év határozott időtartamra költségelvű lakbér (142 m² x 517,-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 jogcímeken történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű 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 közzszolgálati 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. 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 költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 35. § (2) bekezdése alapján a lakbér mértékét csökkenteni kell, ha a lakás

- a) alagsorban van (a lakószoba padlósíntje legalább 15 cm-rel, de a bel-magasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van) 15 %-kal,
- b) három, vagy ennél több szintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén található és valamennyi lakószobája ablaka zárt udvarra néz 10 %-kal,
- c) felvonó nélküli lakóépület IV. emeletén, vagy ennél magasabban van 10 %-kal,
- d) országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 méter távolságon belül lévő épületben van és legalább egy lakószoba ablaka a vasútvonalra néz 5 %-kal,
- e) a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény van, vagy fürdőszoba helyett mosdófülke van 5 %-kal,
- f) műszaki állapota különösen kedvezőtlen (falazata a megfelelő szigetelés hiánya miatt nedves, a lakás egészségre ártalmas) e helyzet fennállásának időtartamára 15 %-kal,
- g) legalább egy helyisége aládúcolt 10 %-kal.

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, 7037/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. földszint 4. szám alatti, 29 m² alapterületű, összkomfortos öröklakást költségelví bérlési díj megállapításával Török Margit Mária részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérlési díj 12.700,-Ft/hó (29 m² X 517,-Ft/hó összesen 15% lakbér csökkentés megállapításával) a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (25.400,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7729/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Márvány utca 25. földszint 3. szám alatti, 76 m² alapterületű, komfortos öröklakást piaci bérlési díj megállapításával Bars Ivett Katalin

részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 71.400,-Ft/hó (76 m² X 939,-Ft/hó) a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (142.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Bars Ivett Katalinnal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7047/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 3. III. 4. szám alatti, kétszobás, komfortos, 62 m² alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Pápista Eszter részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 27.700,-Ft/hó (62 m² X 446,-Ft/hó), a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (55.400,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)


IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6867/1/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba u. 7/A. III. em. 2A. szám alatti, 142 m² alapterületű, összkomfortos öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Wittmann Krisztina részére 2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 73.400,-Ft/hó (142 m² X 517,-Ft/hó) a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (146.800,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. 04.14.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

