



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga (2011. évi CLXXXIX. törvény 46. (1) bek. és 60. §)

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 9516/2/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Mátyás király út 13. mfszt. 1/A. szám alatti 2 és fél szobás, összkomfortos, az ingatlan nyilvántartás szerint 102 m² alapterületű lakás**, mely a Svábhegy műemléki jelentőségű területén helyi védett épületben található. A lakás 2009. december 18. napjától a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalnál fennálló közszolgálati jogviszonya időtartamára szóló határozott időre Önkormányzatunk munkatársa, Szabó-Kalmár Éva részére került bérbeadásra, aki 2001. óta dolgozik az Önkormányzatunk Városrendezési és Főépítési Irodáján. Bérló kérte a lakás határozott időtartamú bérleti jogviszonyának határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá történő módosítását.

Kérelmét azzal indokolta, hogy vállalja a lakáshoz tartozó 25 m²-es fedett terasz teljes faszerkezetének és tetőlefedésének saját költségen történő felújítását, az ehhez szükséges építési engedély és kiviteli terveket elkészíttetését. Kérése elfogadása esetén a Képviselő-testület döntésétől számított egy éven belül az engedélyezéshez és kivitelezéshez szükséges terveket megcsináltatja és az építési engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított két éven belül elvégzetteti a teljes szerkezet felújítást, az építési engedélyben meghatározott és az Önkormányzat által elfogadott építészeti-műszaki tartalommal. A terasz, mely a Svábhegyre jellemző díszes faszerkezettel rendelkezik, az épület homlokzatainak legrangosabb eleme, a lakás használati értékének fő meghatározója. A bérló által készített tartószerkezeti szakvélemény megállapította, hogy az épületrész nyugati oldalának károsodása teljes szerkezetcsereét igényel. A faszerkezetek többi része olyan gombafertőzést kapott, amely szintén csak teljes szerkezetcsereével javítható. A felújítás megvalósítása során teljes szerkezetcsereét terveznek. A tervezés, engedélyezés és megvalósítás költségei – az előzetes kalkulációk alapján – legalább 6-7 millió forintos kötelezettségvállalást jelent Bérló részére. Bérló úgy nyilatkozott, hogy ennek a felújítási munkának a teljeskörű elvégzését saját költségen vállalja. Bérló kérelmét továbbá azzal is indokolta, hogy 2010. évben három gyermeket fogadott örökbe, akikkel 2010. december 22-e óta él közös háztartásban. Az eltelt három évben a gyermekek testi, szellemi és lelki állapotukban is jelentős javulás tapasztalható, melyhez nagymértékben hozzájárult családi- és lakókörnyezetükben bekövetkezett állandóság.

Jogszabályi hivatkozások

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.) 4. § (1) bekezdés g) 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 bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke meghaladja a 2013. évi központi költségvetésről szóló 2012. évi CCIV. törvény 6.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Képviselő-testület 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 2013. évben ez alapján 15 lakás bérbeadására 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, amennyiben arra nem szociális, vagy piaci alapon kerül sor. Ha a lakás bérbeadására a 19.§ (1) bekezdése alapján kerül sor, a bérlő részére a 45-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg. Az Ör. 38. § (6a) pontja szerint amennyiben a lakást a 19. § (1) bekezdése alapján adták bérbe és a bérlő igazolja, hogy megfelel a 45-47.§-ban meghatározott feltételeknek, kérelmére a polgármester szociális lakbért állapít meg.

A lakások bérleti díja az Ör. 4. számú mellékletében meghatározott mértékek és az Ör. 36. §-a alapján kerül megállapításra.

Az Ör. 39. § (2)-(3) bekezdése szerint a költségelven történő bérbeadás esetén óvadékot kell kikötni, melynek mértéke legalább kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a szerződés megkötésekor kell igazolni és visszajár a bérlőnek a szerződés megszűnésekor, ha a részére bérbe adott lakást legalább a birtokba adáskori állapotban adja át, és egyéb szerződésben rögzített kötelezettségének is eleget tett. Az óvadékra vonatkozó szabályokat a 19. § (3) bekezdése értelmében a Képviselő-testület vagy a Bizottság egyedi döntése alapján történő bérbe adáskor a Kt. vagy a Bizottság állapítja meg.

Az Ör. 42. § (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 Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak. A Bizottságok döntéséről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest 9516/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Mátyás király út 13. mfszt. 1/A.** szám alatti, két és fél szobás, összkomfortos, az ingatlan nyilvántartás szerint 102 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakást 2014. január 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelvé lakbér megállapításával Szabó-Kalmár Éva részére bérbe adja.

A bérleti díj összege 25% övezeti pótlék és 20% kerthasználati díj figyelembe vételével 61.700,- Ft/hónap, a különszolgáltatási díj megfizetése bérlőt terheli.

A Képviselő-testület két havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (123.400,-Ft) állapít meg, melybe a bérelő által a lakás vonatkozásában korábban befizetett óvadék összege beszámít.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2013. 12. 13.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző

