



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Táltos u. 7-9. fszt. 15. szám, valamint a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fszt. 2. szám alatti lakások bérbeadására irányul.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fszt. 2. szám alatti, 6808/0/A/7 helyrajzi számú, 85 m² alapterületű, kettő szobás öröklakás vonatkozásában Trieb Csaba 1996. június 10. napján kelt határozatlan időtartamra szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkezik.

A lakásban jelenleg a bérlőn kívül, annak felesége, a volt élettársa, László Ildikó, az Ő előző házasságából született gyermeke, Koczkás Károlyné, Koczkás Károlyné két fia, valamint Trieb Csaba és László Ildikó közös gyermeke lakik, összesen 7 fő.

A család összetételére tekintettel folyamatossá váltak a nézeteltérések. A Családsegítő Központ és a lakásban lakó személyek többször jelezték, hogy a nézeteltéréseik lehetetlenné teszik az együttélést. Trieb Csaba és felesége, valamint László Ildikó is több alkalommal jelezte, hogy a rendszeres veszekedések és kiabálások miatt szeretnék, ha az Önkormányzat segítene a helyzetük megoldásában.

A kérelmezőkkel folytatott egyeztetés során Trieb Csabának felajánlásra került, hogy a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fszt. 2. szám alatti ingatlan bérleti jogviszonyát cserélje el egy kisebb lakás bérleti jogviszonyára. Így Trieb Csaba és felesége elköltözésével megoldódnának a problémák. Az Önkormányzat a tarthatatlan állapot rendezésére feltételül szabta, hogy a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fszt. 2. szám alatti ingatlanra fennálló bérleti és különszolgáltatási díj hátralékot rendezniük kell.

László Ildikó 26 éve lakik a kerületben. A Trieb Csabával közös gyermekük autista, aki fogyatékosági támogatást, rokkantsági járadékot kap. Kérelmező lánya, Koczkás Károlyné biztos jövedelemmel rendelkezik. A nagyobbik unokája szintén rendszeres jövedelemmel rendelkezik, kisebbik unokája a Fekete István Fejlesztő Iskola tanulója. Az egyeztetések során felajánlott Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fszt. 2. szám alatti lakást László Ildikó elfogadta.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe László Ildikó részére a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fszt. 2. szám alatti, 85 m² alapterületű öröklakást 5 év határozott időtartamra, 2020. július 1. napjától 2025. június 30. napjáig költségelvű lakbér (85 m² X 405,-Ft/hó), valamint kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapításával.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, Táltos u. 7-9. fszt. 15. szám alatti 48 m² alapterületű öröklakás. Trieb Csaba 1980 óta lakik a kerületben. Az építőiparban dolgozik. Trieb Csabának felajánlásra került a Budapest XII. kerület, Táltos u. 7-9. fszt. 15. szám alatti 48 m² alapterületű öröklakás, melyet elfogadott. Úgy nyilatkozott, hogy a felújítási munkákat önerőből megoldja.

Javaslom, hogy a Bizottság cserelakásként adja bérbe Trieb Csaba részére a Budapest XII. kerület, Táltos u. 7-9. fszt. 15. szám alatti, 48 m² alapterületű öröklakást, 2020. július 1. napjától határozatlan időtartamra költségelvű lakbér (48 m² X 470,-Ft/hó), valamint kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapításával.

Jogszályi 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 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) pontja szerint a bérbeadásra sor kerülhet lakásigénylés útján. 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.

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. 31. § (1) bekezdése alapján, a lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérbeadó kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését is felajánlhatja a bérlőnek.

Az Ör. 32. § (1) bekezdése szerint 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 bérlő kérelmét az ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni.

Az Ör. 33. § (2) bekezdése alapján, a jegyző javaslatára a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel a 31–33. §-ban foglaltaktól eltérhet.

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 javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6808/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fszt. 2. szám alatti, 85 m² alapterületű komfortos, kettő szobás öröklakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 89/10.000 tulajdoni hányaddal, 2020. július 1. napjától határozott időtartamra, 2025. június 30. napjáig, költségelvű bérleti díj megállapításával László Ildikó részére bérbe adja. A bérleti díj 34.400,- Ft/hó (85 m² x 405,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (68.800,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy cserelakás jogcímén a Budapest XII. kerület, 7831/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos u. 7-9. fszt. 15. szám alatti, 48 m² alapterületű összkomfortos öröklakást, a közös tulajdonból hozzá tartozó 156/10.000 tulajdoni hányaddal, 2020. július 1. napjától határozatlan időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Trieb Csaba részére bérbe adja. A bérleti díj 22.600,- Ft/hó (48 m² x 470,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (45.200,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2020. 06.19.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

