

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I.

Az 55/2016.(V. 18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat alapján a Budapest XII. kerület, 7866/46/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 51/A. II. em. 1. szám alatti 62 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló lakás Bolyóczki Zsolt részére került bérbeadásra. Családi és egészségügyi okok miatt nevezett nem tudta birtokba venni az ingatlant, a bérbevételi szándékától elállt, a lakás jelenleg is üres. Lakáskérelmet nyújtott be ugyanakkor egyedülálló édesanyaként Marsal Szilvia. A kérelmező előadta, hogy élettársával - gyermeke édesapjával - a kapcsolata teljes mértékben megromlott, saját ingatlannal nem rendelkezik, lakhatását semmilyen módon nem tudja megoldani. Közeli munkahelye (Magyar Turisztikai Ügynökség, Bp. II. ker. Kacska u.), illetve 13 éves gyermeke XII. kerületi iskolája (Tüskevár Iskola) miatt fordult lakáskérelemmel Önkormányzatunkhoz. Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy az 55/2016.(V. 18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatot a Tisztelt Bizottság helyezze hatályon kívül, illetve hozzon határozatot a lakás Marsal Szilvia részére történő bérbeadásáról.

II.

A Budapest XII. kerület, 7055/7/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 9. fszt. 1. szám alatti 31 m² alapterületű öröklakás Önkormányzatunk tulajdonát képezi. A lakást jelenleg határozott időtartamra, 2017. április 30. napjáig Prohászka Szaniszlóné bérlő, vele egy háztartásban él két kiskorú gyermeke. Az édesapa pszichiátriai problémákkal küzd, évek óta nem dolgozik. A házasság felbontását kezdeményezte Prohászka Szaniszlóné, a válóper folyamatban van. Prohászka Szaniszló a lakásból ugyan elköltözött, de rendszeresen visszajár és ilyenkor erőszakos magatartásával zaklatja a családot. Az édesanya helyzetének megoldása és a 10, illetve 8 éves gyermekek nyugalmanak biztosítása érdekében fordult Önkormányzatunkhoz. Mivel anyagi helyzetük nem teszi lehetővé, hogy önerőből elköltözzenek a lakásból, kérelmező részére felajánlásra került a nemrégiben megüresedett, Budapest XII. kerület, Kapitány u. 4. II. emelet 2. szám alatti 31 m² alapterületű lakás. Kérelmező a lakást elfogadta, ezért javaslom a lakás kérelmező részére 5 év határozott időre történő bérbeadását.

III.

A Budapest XII. kerület, 8531/1 helyrajzi számon felvett, természetben a 1124 Budapest, Mártonhegyi út 34. szám alatti 13588 m² alapterületű ingatlan, melyben a Tamási Áron Általános Iskola és Német Kéttannyelvű Nemzetiségi Gimnázium működik, Önkormányzatunk tulajdonában áll. Az ingatlan részét képezi az ingatlanban található, 50 m² alapterületű, összkomfortos, lakás céljára kialakított és használt ingatlanrész (a továbbiakban: lakás). A lakás Toroczkai Sándor részére került bérbe adásra szolgálati lakásként 2013. június 1-től az iskolánál fennálló gondnoki munkaviszonyának fennállásáig.

Toroczkai Sándor munkaviszonya - tekintettel arra, hogy elérte az öregségi nyugdíjkorhatárt - 2016. december 31. napjával megszűnik, erre tekintettel Toroczkai Sándor jelen előterjesztés tárgyát képező lakás vonatkozásában megkötött bérleti szerződésének határozott időtartama is lejár. Bérlőn kívül azonban a lakásban lakik házastársa, Toroczkai Mária, valamint két unokája is. A gondnoki teendők ellátását Toroczkai Sándor nyugdíjba vonulását követően házastársa, Toroczkai Mária vállalja. A család lakhatását más úton megoldani nem tudja, ezért javaslom a tárgyi lakás Toroczkai Mária részére a gondnoki teendők ellátásáig szóló határozott időre történő bérbe adását.

IV.

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. ker., 9576/0/C/7 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., Költő utca 7. C épület I. emelet 1/a sz. alatti, 78 m² alapterületű, két és fél szobás, komfortos lakás.

Horváth Péterné és Horváth Péter lakás bérbevétele iránti kérelmet nyújtottak be Önkormányzatunkhoz. Jelenleg albérletben laknak és családgyesítés céljából szeretnének egy nagyobb alapterületű lakást bérelni, ahol elférne az öt gyermekük és az unokájuk is, mivel a gyerekek jelenleg nevelőszülőknél élnek. Önerőből a családnak megfelelő méretű lakást nem tudnak vásárolni, a család mindennapjait nagyon megnehezítené, ha albérletből albérletbe kellene költözniük, ezért az Önkormányzat segítségét kérték.

A kérelmezők a lakást elfogadták, ezért javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Költő utca 7. C épület I. emelet 1/a sz. szám alatti, 78 m² alapterületű, komfortos lakás Horváth Péterné és Horváth Péter részére kerüljön bérbeadásra 5 év határozott időre.

Jogsabályi hivatkozások

Az Ör. 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 4. § (1) bekezdés i) 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 bérbeadási 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 bérbeadási jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a 2016. évi központi költségvetésről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 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 2016. évben erre 10 alkalommal 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, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor.

Az Ör. 39. § (2)-(3) bekezdése szerint a költségelven vagy piaci lakbér kikötésével történő bérbeadás esetén is óvadékot kell kikötni. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az Ör. 42. § (1) 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 Bizottságot, hogy a mellékelt testületi előterjesztésben foglaltakra tekintettel az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy az 55/2016.(V. 18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatát hatályon kívül helyezi, és a Budapest XII. kerület, 7866/46/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 51/A. II. em. 1.** szám alatti 62 m² alapterületű, összkomfortos, másfél szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. január 1. napjától 5 év határozott időtartamra, 2021. december 31. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával **Marsal Szilvia** részére bérbe adja. A bérleti díj **26.500,-Ft/hó** (427,-Ft/m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (53.000,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7812/3/A/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Kapitány u. 4. II. em. 2.** szám alatti, 31 m² alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. január 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. december 31. napjáig, **költségelvű lakbér** megállapításával **Prohászka Szaniszlóné** részére bérbe adja. A bérleti díj **11.400,-Ft/hó** (368,-Ft/m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.800,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)


3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8531/1 helyrajzi számon felvett, természetben a 1124 Budapest, Mártonhegyi út 34. szám alatti 13588 m² alapterületű ingatlanban található, 50 m² alapterületű, összkomfortos lakást gondnoki munkaviszonya fennállásáig szóló határozott időre, **költségelvű lakbér** megállapításával **Toroczkai Mária** részére bérbe adja. A bérleti díj **26.700,-Ft/hó** (427,-Ft/m²+ 25% övezeti pótlék), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (53.400,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9576/0/C/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Költő utca 7. C épület I. emelet 1/a** szám alatti, 78 m² alapterületű, komfortos, két és fél szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. január 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. december 31. napjáig, **költségelví lakbér** megállapításával **Horváth Péter és Horváth Péterné** részére bérbe adja. A bérleti díj összege **25 %-os övezeti pótlék, valamint 20 % kerthasználat miatti lakbérnövelő tényező figyelembevételével: 41.600,-Ft/hó** (368,-Ft/m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (83.200,-Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2016. 12. 09.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



dr. Borsodi Klaudia
aljegyző