



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt fekvő, 1250 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megjeölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Képviselő-testület 2019. június 20. napon 144/2019. (VI.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatában az Ingatlan építési koncessziós közbeszerzési eljárás keretében történő hasznosításáról döntött úgy, hogy az Ingatlant építési koncesszió keretében a koncessziós jogosult részére, szolgálati lakások építése érdekében, az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedésével használatába adta, továbbá felkérte a polgármestert az ingatlan kiürítésére és a koncessziós pályázat kiírására.

Az Ingatlanban 61 lakás és 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség található, melyből 11 lakás lakott.

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 15. I. emelet 21., Budapest XII. kerület, Maros u. 44. 3. em. 1., Budapest XII. kerület Városmajor u. 53/B. as. 1., a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u. 24. I. em. 5., a Budapest XII. kerület, Táltos utca 14. I. emelet 6., a Budapest XII. kerület, Maros u. 30/B. as. 5. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7703/0/A/21 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 15. I. emelet 21. szám alatti, komfortos, 31 m² alapterületű lakás. Az Alkotás utca 15. szám alatti tásházban az Önkormányzat tulajdonában 6 lakás, és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a hozzá tartozó 681/10.000 tulajdoni hányaddal.

Ritoók Lászlóné 2013. októbere óta él életvitelszerűen a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. I. emelet 30. szám alatti, 30 m² alapterületű lakásban. Bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, a közösségi együttélés szabályait betartja. Több alkalommal nyújtott be kérelmet az Önkormányzathoz, melyben másik lakás biztosítását kérte. Ritoók Lászlóné élni kívánt azzal a lehetőséggel, hogy az Alkotás utca 15. I. emelet 21. szám alatti lakás bérlője legyen, így megtekintés után elfogadta azt.

Fentiek alapján javaslom, hogy az Alkotás utca 15. I. emelet 21. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Ritoók Lászlóné részére költségelvű lakbér (31 m² X 368,- Ft/hó) megállapításával, 5 év határozott időtartamra.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6857/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Maros u. 44/a. 3. em. 1. szám alatti, komfortos, 47 m² alapterületű lakás. A Maros u. 44/a. szám alatti tásasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás áll, a hozzá tartozó 68/1.000 tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 32. szám alatti, 87 m² alapterületű lakás jogcím nélküli használója a 2010. október 13. napon kelt közjegyzői okirat alapján Nagy Angéla. Nagy Angéla 2010. október óta a lakás birtokában van, bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjfizetési kötelezettségének eleget tesz, a lakás rendezett. Mezei Angéla (születet: Nagy Angéla) élni kívánt azzal a lehetőséggel, hogy a Maros u. 44/a. 3. em. 1. szám alatti lakás bérlője legyen, így megtekintés után elfogadta azt.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Maros u. 44/a. 3. em. 1. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Mezei Angéla részére, költségelvű lakbér (47 m² X 368,- Ft/hó + 20% értéknövelő tényező, mivel a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar tartozik) megállapításával, 5 év határozott időtartamra.

III.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6919/0/A/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u. 24. I. em. 5. szám alatti, komfortos, 52 m² alapterületű lakás. A Hajnóczy József u. 24. szám alatti tásasházban az Önkormányzat tulajdonában 3 lakás, és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a hozzá tartozó 1792/10.000 tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 39. szám alatti lakás bérlője 2016. november 22. napon bekövetkezett haláláig Vértesi Nagy-Lászlóné volt. Fia, Domokos Ferenc több alkalommal jelezte, hogy édesanyja helyett szeretne tárgyi lakás bérlője lenni, ehhez azonban az Önkormányzat nem tudott hozzájárulni, tekintettel arra, hogy Domokos Ferenc nem lakott életvitelszerűen az ingatlanban. Domokos Ferenc 2016. november óta a lakás birtokában van, bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjfizetési kötelezettségének eleget tesz, másként lakhatását nem képes megoldani. Domokos Ferenc rossz anyagi helyzetére tekintettel kérelmezte lakhatásának Önkormányzat általi megoldását.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Hajnóczy József u. 24. I. em. 5. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Domokos Ferenc részére, költségelvű lakbér (52 m² X 368,- Ft/hó) megállapításával, 5 év határozott időtartamra.

IV.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7841/0/A/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos utca 14. I. emelet 6. szám alatti, komfortos, 30 m² alapterületű lakás. A Táltos utca 14. szám alatti tásasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás áll, a hozzá tartozó 526/10.000 tulajdoni hányaddal.

Mészáros István Ferenc 2014. október 1. napja óta van a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 40. szám alatti, 33 m² alapterületű lakás birtokában. Lakásbérleti szerződését az Önkormányzat 2014. óta évente meghosszabbította, kivéve 2018-ban, így bérleti jogviszonya 2018. január 31. napjával megszűnt. Mészáros István a lakást azóta is birtokában tartja, használja. Bérleti-

, közüzemi- és különszolgáltatási díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, a közösségi együttélés szabályait betartja. Mészáros István Ferenc kérte, hogy anyagi helyzetére tekintettel, az Önkormányzat biztosítson számára lakást, így megtekintés után, elfogadta a Táltos utca 14. I. emelet 6. szám alatti lakást.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Táltos utca 14. I. emelet 6. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Mészáros István Ferenc részére, költségelví lakbér (30 m² X 368,- Ft/hó) megállapításával, 5 év határozott időtartamra.

V.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6867/2/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Maros u. 30/B. as. 5. szám alatti, komfortos, 43 m² alapterületű lakás. A Maros u. 30/B. szám alatti társasházbn az Önkormányzat tulajdonában 4 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség, 2 tervezett lakás áll, a hozzá tartozó 1211/10.000 tulajdoni hányaddal.

Takács István Ignác 2005. december 1. napja óta bérelte a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. III. emelet 53. szám alatti, 34 m² alapterületű lakást. Lakásbérleti szerződését az Önkormányzat 2007-ben egy ízben meghosszabbította 2007. november 30. napjáig. Ezt követően nem került sor hosszabbításra, így Takács István Ignác ezen időpont óta a lakás jogcím nélküli használója. Takács István Ignác bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, tartozása nincs.

Takács István Ignác kérelmezte, hogy az Önkormányzat biztosítson számára lakást, mivel lakhatását másként nem tudja megoldani. A Maros u. 30/B. as. 5. szám alatti lakást megtekintette, és elfogadta azt.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Maros u. 30/B. as. 5. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Takács István Ignác részére költségelví lakbér (43 m² X 368,- Ft/hó - 15% lakbércsökkentő tényező figyelembevételével arra tekintettel, hogy a lakás alagsorban van) megállapításával, 5 év határozott időtartamra.

VI.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6853/4/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor u. 53/B. as. 1. szám alatti, komfortos, 39 m² alapterületű lakás. A Városmajor u. 53/B. szám alatti társasházban, az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás áll, a hozzá tartozó 1759/10.000 tulajdoni hányaddal.

Molnár Alexandra édesanyjával, Mezei Angélával évek óta él a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. II. emelet 32. szám alatti lakásban. Mezei Angéla 2019. január 14. napon kérelmében jelezte, hogy szeretné, ha gyermekei és unokái lakhatása rendeződne, tekintettel arra, hogy anyagi helyzetük nem teszi lehetővé a piaci körülmények között lakhatásuk rendezését. Molnár Alexandra 2019. június 27. napján szintén kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a lakhatásuk rendezése céljából. Molnár Alexandra, a Városmajor u. 53/B. as. 1. szám alatti lakást megtekintését követően, elfogadta a lakást.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Városmajor u. 53/B. as. 1. szám alatti ingatlan kerüljön bérbeadásra Molnár Alexandra részére, költségelví lakbér (39 m² X 368,- Ft/hó) megállapításával, 5 év határozott időtartamra.

Jogsabályi 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 lakás bérbe adására 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. 8. § szakasza értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

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. 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 elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

I. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7703/0/A/21 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 15. I. emelet 21. szám alatti összkomfortos, 30 m² alapterületű lakást 2019. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Ritoók Lászlóné részére bérbe adja. A bérleti díj 11.400,- Ft/hó (31 m² x 368,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.800,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6857/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Maros u. 44/a. 3. em. 1. szám alatti komfortos, 47 m² alapterületű lakást 2019. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Mezei Angéla részére bérbe adja. A bérleti díj 20.800,- Ft/hó (47 m² x 368,-Ft + 20%), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (41. 600,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6919/0/A/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u. 24. I. em. 5. szám alatti komfortos, 52 m² alapterületű lakást 2019. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Domokos Ferenc részére bérbe adja. A bérleti díj 19.100,- Ft/hó (52 m² x 368,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (38.200,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

IV. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7841/0/A/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos utca 14. I. emelet 6. szám alatti komfortos, 30 m² alapterületű lakást 2019. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Mészáros István Ferenc részére bérbe adja. A bérleti díj 11.000,- Ft/hó (30 m² X 368,-Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Mészáros István Ferencsel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

V. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6867/2/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Maros u. 30/B. as. 5. szám alatti komfortos, 43 m² alapterületű lakást 2019. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Takács István Ignác részére bérbe adja. A bérleti díj 13.500,- Ft/hó (43 m² X 368,-Ft – 15%), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (27.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Takács István Ignáccal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

VI. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6853/4/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor u. 53/B. as. 1. szám alatti komfortos, 39 m² alapterületű lakást 2019. július 1. napjától 5 év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díj megállapításával Molnár Alexandra részére bérbe adja. A bérleti díj 14.400,- Ft/hó (39 m² X 368,- Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (28.800,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 06.28.,


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester