



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása lakásigénylés jogcímén

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület Beethoven u. 10/A as. 1. szám alatti önkormányzati lakás bérbeadására irányul.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7757/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Beethoven u. 10/A as. 1. sz. alatt fekvő, az ingatlan-nyilvántartás szerint 60 m² alapterületű, egyszobás, komfortos öröklakás megjelölésű ingatlan.

A lakás 2011. szeptember 1. napjával került bérbeadásra Burián Gabriella részére 2021. augusztus 31. napjáig terjedő határozott időre, mely időtartam a bérlő kérésére további 5 évvel volt meghosszabbítható. Az ingatlant a szerződő felek a bérleti szerződés létrejöttkor 60 m² alapterületű lakásként jelölték meg, a 2012. február 3. napján kelt bérleti szerződés módosítás folytán azonban az 46 m² alapterületű lakásként került meghatározásra. Az eltérés abból adódik, hogy a lakáshoz tartozó 13,7 m² alapterületű tároló helyiséget a Társasház egy 1994. március 29. napján kelt adásvételi szerződés útján megvásárolta.

A lakás annak átadásakor felújítandó állapotban volt, a felújítás költségeinek megtérítését az Önkormányzat bruttó 761.875,-Ft összeg erejéig beszámította a bérleti díjba, az egyéb felújítási munkákat Burián Gabriella (jelenlegi nevén: Nagy Gabriella), illetve volt férje, Burián Dániel közösen, saját költségen végezték el. A 2013. február 12. napján Önkormányzat által végzett helyszíni szemle alapján megállapítható, hogy a bérleti szerződésben vállalt felújítási munkáknak a volt bérlő és annak egykori férje eleget tettek. Burián Gabriella az Önkormányzatnak jelezte, hogy az önkormányzati bérleményből kiköltözött, Burián Dánieltől elvált, és szeretné a bérleti szerződést felmondani. A bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre került, Burián Dániel jelenleg jogcím nélküli használóként lakik a lakásban. Kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, amelyben előadta, hogy a lakáson teljeskörű felújítást végzett el az évek során, nincs lehetősége máshová költöznie, ezért a volt bérlővel közös gyermekük vonatkozásában a szülői felügyeleti jog gyakorlása aránytalan nehézségekbe ütközne, amennyiben kiköltözni kényszerülne a lakásból.

Burián Dániel vagyoni, szociális helyzetét megvizsgálva javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, a 7757/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Beethoven u. 10/A as. 1. sz. alatt fekvő, 46 m² alapterületű, egyszobás, komfortos öröklakás, 5 év határozott időtartamra, 2020. január 1. napjától Burián Dániel részére, piaci lakbér (46 m² x 854,-Ft/hó) megállapításával kerüljön bérbeadásra.

Jogsabályi 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. 7. § (1) bekezdése szerint a piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező, illetve a kérelmező és a lakásba vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a pályázat benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötszörösét, továbbá a kérelmező írásban vállalja a piaci bérleti díj megfizetését és a lakás felújítását.

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 költségelvé bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

A (4) bekezdés szerint, ha kérelmező megfelel a 7.§ (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek, részére a lakást piaci lakbér megállapításával kell bérbeadni.

Az Ör. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7757/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Beethoven u. 10/A as.1. sz. alatt fekvő, 46 m² alapterületű, egyszobás, komfortos öröklakás megjelölésű ingatlan 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, öt év határozott időtartamra, piaci alapú bérleti díj megállapításával Burián Dániel részére bérbe adja. A bérleti díj 39.300,-Ft/hó (46 m² x 854,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak

megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (78.600,- Ft) állapít meg.

Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Burián Dániellel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. *december 13.*

dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester

