



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Márvány u. 25. fsz. 3/a. és Alkotás út 13. 1. emelet 14. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7729/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Márvány u. 25. fsz. 3/A.** szám alatt fekvő, 1 szobás, komfortos, 25 m² alapterületű öröklakás megjelölésű ingatlan.

A Márvány u. 25. szám alatti társasházban négy lakás és egy helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdomból hozzájuk tartozó 1251/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A fenti lakásban közel 16 éve, 2003. óta **Varga Endre** lakik, a határozott időtartamra szóló bérleti szerződése már többször hosszabbításra került. Legutóbb 2013. december 10. napján kötött vele az Önkormányzat újabb 5 évre szerződést, mely 218. november 30. napján lejárt. Varga Endre kérelmezte a lakás újabb öt évre történő bérbevételét. Használó a lakást saját költségén korszerűsítette, felújította, kérelme szerint a további állagmegóvási, illetve az azt meghaladó költségeket a jövőben is vállalja. Sem bérleti és különszolgáltatási díj, sem pedig közüzemi díj tartozása nincs, a díjakat mindig pontosan fizette. A lakásnak gondos bérlője volt, melyről a bérlemény-ellenőrzések során is meggyőződhetünk.

Fentiekre, illetve arra tekintettel, hogy kérelmező háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem meghaladja az öregségi minimum nyugdíj ötszörösét, javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Márvány u. 25. fsz. 3/A. szám alatti komfortos lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2019. február 1. napjától 2024. január 31. napjáig Varga Endre részére, piaci bérleti díj (25 m² x 712,-Ft/hó - 10% lakbércsökkentő tényező figyelembevételével arra tekintettel, hogy a lakás háromszintes épület földszintjén található és lakószobájának ablakai zárt udvarra néznek) megállapításával.

II.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. I. emelet 14.** szám alatti, egy szobás, 28 m² alapterületű, összkomfortos öröklakás. A tárgyi ingatlan 2017. december 19. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Alkotás u. 13. szám alatti társasházban 35 lakás és 4 helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3582/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Szalai Sándorné született Pernert Mária, Verebesné Banka Ida Mária és Verebes Ida Julianna bérlőtársak bérlik a Budapest XII. kerület, Költő u. 11. (a térinformatika szerint Költő u. 11/A.) B. épület fszt. 2. szám alatti, 28 m² alapterületű önkormányzati ingatlant a XI-547/4/2009. iktatószámú lakásbérleti szerződés alapján határozatlan időtartamra. A lakásban 2018. október 21. napján tűz ütött ki, a Városfejlesztési Iroda állásfoglalása szerint a lakás és épület helyreállítása gazdaságos keretek között nem végezhető el, a felújítások tízmilliós nagyságrendet képviselnek. Szalai Sándorné Pernert Mária 2016. december 7. napján elhalálozott, Verebes Ida Julianna és Verebesné Banka Ida Mária cserelakás lehetőségével kíván élni. Megtekintés után bérlőtársak elfogadták a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. I. emelet 14. szám alatti lakást.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. I. emelet 14. szám alatti, 28 m² alapterületű, egy szobás, összkomfortos lakás **Verebesné Banka Ida Mária és Verebes Ida Julianna** bérlőtársak részére 2019. február 1. napjától határozatlan időre - tekintettel a korábbi bérleti szerződés határozatlan idejű voltára -, költségelvű lakbér megállapításával kerüljön bérbeadásra.

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 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. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében, ha a jogsabály, megállapodás vagy a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni. Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

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. 32. § (1) bekezdése értelmében, 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 megszűntetésével érintett lakást. A bérlő kérelmét az ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni.

Az Ör. 35. § (2) bekezdés b) pontja alapján a lakbér mértékét 10%-kal csökkenteni kell, ha a lakás háromszintes épület földszintjén található és lakószobájának ablakai zárt udvarra néznek.

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

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, 7729/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Márvány u. 25. fsz. 3/a. szám alatti, 1 szobás, 25 m² alapterületű, komfortos lakást 2019. február 1. napjától 2024. január 31. napjáig, öt év határozott időtartamra, piaci bérleti díj megállapításával Varga Endre részére bérbe adja. A bérleti díj 16.000,- Ft/hó (25 m² x 712,-Ft/hó – 10%), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (32.000,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. 1. emelet 14. szám alatti, 28 m² alapterületű, összkomfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2019. február 1. napjától, határozatlan időtartamra, költségelvű bérleti díj meghatározásával Verebesné Banka Ida Mária és Verebes Ida Julianna bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 12.000,-Ft/hó (28 m² x 427,-Ft) a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (24.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Verebesné Banka Ida Máriával és Verebes Ida Juliannával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző