



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. V. em. 11., a Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. as. 4. és a Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. as 5. szám, a Greguss u. 4. fsz. 6. ajtó, a Városmajor 27/A III. em. 2. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. szám alatti társasházban 5 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1279/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7736/0/A/70 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. V. emelet 11. szám alatti, összkomfortos, 25 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 55/10.000 tulajdoni hányaddal.

Németh Lajos és Németh Lajosné a Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. V. emelet 11. szám alatti, 25 m² alapterületű, összkomfortos öröklakást, 2016. október 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig tartó határozott időre kötött szerződés alapján, költségelvű bérleti díj megállapításával bérelte. Bérlők a lakást a továbbiakban is bérelni kívánják.

Németh Lajosné és férje, Németh Lajos lakás ismételt bérbevétele iránti kérelmet nyújtottak be Önkormányzatunkhoz. Korábban albérletben laktak, mivel a lakásukat devizahitel miatt elveszítették. Önerőből lakást nem tudnak vásárolni, a család mindennapjait nagyon megnehezítené, ha albérletbe kellene költözniük. Németh Lajosné 24 évig dolgozott a Hegyvidéki Szociális Gondozási Központban, mint szociális gondozónő.

Kérelmük alapján szociálisan rászorulóknak tekinthetők.

Tárgyi ingatlannal kapcsolatosan Bérlőknek nem áll fenn bérleti, külön-szolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozásuk.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. V. emelet 11. szám alatti, 25 m² alapterületű, összkomfortos lakás ismételten kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. február 1. napjától 2027. január 31. napjáig Németh Lajos és Németh Lajosné részére, költségelvű bérleti díj (25 m² x 470,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. szám alatti társasházban 10 lakás és 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1026/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest XII. kerület, 7767/0/A/3 és 7767/0/A/4 hrsz alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. alagsor 4. és alagsor 5. szám alatti, 23 m² és 30 m² nagyságú lakások a közös tulajdonból hozzájuk tartozó, összesen 115/10.000 tulajdoni hányaddal.

Szommer Endréné és Bedő Zoltán a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. alagsor 4. szám alatti ingatlan 12 m² nagyságú, valamint a Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. alagsor 5. szám alatti ingatlan 19 m² nagyságú részét 2017. június 21. napján kelt bérleti szerződés alapján 2017. június 1. napjától 2022. május 31. napjáig bérlik.

Szommer Endréné nyugdíjas, korábban a FÁBER Kft. alkalmazásában állt. A lakásban fiával, Bedő Zoltánnal lakik, aki bolti eladóként dolgozott.

Tárgyi ingatlanokkal kapcsolatosan Bérlőknek nem áll fenn bérleti, külön-szolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozása. Kérelmük alapján szociálisan rászorulóknak minősülnek. A lakásokat – rossz adottságaik ellenére (alagsori fekvés, vizesedő falak) – karbantartják.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. alagsor 4. szám alatti komfortos ingatlan 12 m² nagyságú, valamint a Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. alagsor 5. szám alatti komfortos ingatlan 19 m² nagyságú része ismételten kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig Szommer Endréné és Bedő Zoltán részére, 31 m² x 405,-Ft/hó bérleti díj (-15% kedvezőtlen műszaki állapot miatti, -15% alagsori fekvés miatti lakbérscsökkentő tényezők figyelembevételével) megállapításával.

III.

A Budapest XII. kerület, Greguss utca 4. szám alatti társasházban 6 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 3022/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7038/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. fsz. 6. ajtó alatti, komfortos, 29 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 251/10000 tulajdoni hányaddal.

Szabó András, jelenlegi bérlő, 2012 óta lakik a fenti lakásban. Bérlő édesanyjának halálát követően az Önkormányzat 2017. február 28. napján kelt lakásbérleti szerződéssel bérleti jogviszonyt létesített a lakásra Szabó Andrással 5 év határozott időre. A bérleti szerződés 2022. február 14. napján lejár, erre tekintettel bérlő kérte az Önkormányzatot, hogy a bérleti jogviszonya kerüljön megújításra. Bérlő hamarosan nyugdíjba vonul, lakhatását egyéb módon nem tudja megoldani, bérleti- és külön szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. fsz. 6. ajtó alatti, komfortos, 29 m² alapterületű, egyszobás öröklakás ismételten kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. február 15. napjától 2027. február 14. napjáig Szabó András részére, piaci alapú bérleti díj (29 m² x 854,-Ft/hó) megállapításával.

Jogszabályi 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. 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. 6. § (1) bekezdése alapján szociális alapon történő bérbeadásra irányuló kérelmet az a magánszemély nyújthat be:

- a) akinek, illetve vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik ingatlan;
- b) akinek a kérelem benyújtásának időpontjában nem áll fenn adó-, vagy adók módjára behajtandó köztartozása;
- c) aki 5 éven belül nem költözött be önkényesen önkormányzati tulajdonú lakásba, illetve az önkormányzattal szemben semmilyen tartozása nincs;
- d) a kérelmező, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a kérelem benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét, illetve nem rendelkeznek olyan vagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát;
- e) a kérelmező nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti jogáról, lakását magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakástulajdonát, illetve házastársi vagyonközösséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott a d) pontban meghatározott összeget meghaladó térítést, illetve lakáshasználatot.

Az Ör. 6. § (8) bekezdése alapján előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező kérelmező, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő kérelmező, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

Az Ör. 7. § (1) bekezdése alapján piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy

- a) 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
- b) a kérelmező írásban vállalja a piaci bérleti díj megfizetését és a lakás felújítását.

Az Ör. 8. § értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

Az Ör. 19. § (1) 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 forint egyedi

értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió forint egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelví 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. 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, 7736/0/A/70 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. V. emelet 11. szám alatti, 25 m² alapterületű, összkomfortos lakást, költségelví bérleti díj megállapításával Németh Lajos és Németh Lajosné részére 2022. február 1. napjától 2027. január 31. napjáig öt év határozott időre bérbe adja. A bérleti díj 11.800-Ft/hó (25 m² X 470,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és a közüzemi díjak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (23.600,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Németh Lajossal és Németh Lajosnéval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7767/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. alagsor 4. szám alatti komfortos lakás 12 m² nagyságú részét, valamint a Budapest XII. kerület, 7767/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lh. alagsor 5. szám alatti komfortos lakás 19 m² nagyságú részét, Szommer Endréné és Bedő Zoltán részére 2022. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig öt év határozott időre, költségelví bérleti díj megállapításával bérbe adja. A bérleti díj 8.800,-Ft/hó, (31 m² x 405,-Ft/hó) (-15% kedvezőtlen műszaki állapot miatti, -15% alagsori fekvés miatti lakbér csökkentő tényezők figyelembevételével) a külön szolgáltatások és a közüzemi díjak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (17.600,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Szommer Endrénével és Bedő Zoltánnal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)


III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7038/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. fsz. 6. ajtó alatti, 29 m² alapterületű, komfortos lakást, piaci alapú bérleti díj megállapításával Szabó András részére 2022. február 15. napjától 2027. február 14. napjáig, öt év határozott időre bérbe adja. A bérleti díj 24.800,-Ft/hó (29 m² X 854,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (49.600,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel bérleti szerződést kössön Szabó Andrásal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 01. 21.


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

