



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 Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. II. em. 12. szám, illetve Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. as. 3-4 szám alatti önkormányzati lakás bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. szám alatti Társasházban 6 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3022/10000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7038/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. II. 12. szám alatti kétszobás, komfortos, 57 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 495/10.000 tulajdoni hányaddal.

Heuschmidt Józsefné fenti lakásra 1980 óta fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszonya bérleti és különszolgáltatási díj tartozás miatt felmondásra került. Tekintettel azonban arra, hogy tartozását rendezte, bérleti jogviszonya 2022. március 1. napjától 2023. február 28. napjáig tartó 1 év határozott időtartamra helyreállításra került. Bérlőnek lakbér, illetve külön szolgáltatási díj tartozása jelenleg nincs. Bérlő kérelme alapján szociálisan rászoruló. Nyugdíjas, a lakásban egyetemista unokájával lakik.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. II. em. 12. szám alatti, komfortos, kétszobás, 57 m² alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Heuschmidt Józsefné részére öt év határozott időtartamra, 2023. március 1. napjától 2028. február 29. napjáig, költségelvű lakbér (57 m² x 446,- Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. szám alatti Társasházban 5 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1.571/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 6855/2/A/4, illetve 6855/2/A/5 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. as. 3-4 szám alatti, 28 m²,

illetve 29 m² alapterületű, egy szobás, komfortos öröklakások, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 280/10.000 tulajdoni hányaddal.

Tárgyi lakásokat **Molnárné Nagy Magdolna, Molnár Ákos István és Csizmár Ferenc János** bérlőtársak bérlik.

A lakásokat Molnárné Nagy Magdolna és Csizmár Ferenc János 2013. óta bérlő, Molnárné Nagy Magdolna, Molnár Ákos István és Csizmár Ferenc János bérlőtársak legutóbbi bérleti szerződése 2018. február 1. napjától 2023. január 31. napjáig, 5 év határozott időtartamra szól. A lakásokat felújították, azokat rendben, karban tartják.

Bérlőtársak jelezték az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlanokat a továbbiakban is bérelni kívánják, kérelmük alapján szociálisan rászorulók.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. as. 3 szám alatti, 28 m² alapterületű egy szobás, komfortos öröklakás, illetve a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. as. 4 szám alatti, 29 m² alapterületű egy szobás, komfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra Molnárné Nagy Magdolna, Molnár Ákos István és Csizmár Ferenc János részére öt év határozott időtartamra 2023. február 15. napjától 2028. február 14. napjáig költségelvű lakbér ((28+29) m² x 446,- Ft/hó -15% alagsori fekvés) 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 bérbeadási jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadási jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

Az Ör. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímeken történhet:

- a) lakásigénylés útján;
- b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;
- c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;
- d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- f) lakáscsere jogcímén;
- g) szolgálati jelleggel;
- h) volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére;
- i) Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén.

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

Az Ör. 18. § (1) bekezdése értelmében, ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételten bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy b) hitelt éremlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.

Az Ör. 18. § (4) bekezdése szerint az (1) bekezdés alapján a lakást a jegyző egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére - ha a bérlőnek lakbér, illetve különszolgáltatási díj tartozása nincs - a lakást a Bizottság 5 év határozott időtartamra bérbe adhatja.

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, külön szolgáltatási, 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, 7038/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. II. em. 12. szám alatti, 57 m² alapterületű, kétszobás, komfortos öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával **Heuschmidt Józsefné** részére öt év határozott időtartamra, 2023. március 1. napjától 2028. február 29. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 25.400,- Ft/hó (57 m² x 446,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (50.800,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Heuschmidt Józsefnével.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)


II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 6855/2/A/4 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. as. 3 szám alatti, 28 m² alapterületű, egy szobás, komfortos öröklakást, illetve a 6855/2/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. as. 4 szám alatti, 29 m² alapterületű, egy szobás, komfortos öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával Molnárné Nagy Magdolna, Molnár Ákos István és Csizmár Ferenc János bérlőtársak részére öt év határozott időtartamra 2023. február 15. napjától 2028. február 14. napjáig bérbe adja. A bérleti díj az as. 3 lakás tekintetében 10.600,- Ft/hó (28 m² x 446,-Ft/hó -15%), az as. 4 lakás tekintetében 11.000,- Ft/hó (29 m² x 446,-Ft/hó -15%), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (43.200,- Ft) bérlőtársakat terhelik.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Molnárné Nagy Magdolna, Molnár Ákos István és Csizmár Ferenc János bérlőtársakkal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. 01. 27.


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester