



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I. Az Önkormányzatunk tulajdonát képező Budapest XII. kerület 7037/0/A/3 helyrajzi számú, természetben **Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. fszt. 3.** szám alatti ingatlan bérbevételére vonatkozó kérelmet nyújtott be dr. Ziegler Dezső Tamás. A 35 éves kérelmező és élettársa jelenleg az idős szülők Bp. XII. ker. Fodor u. 97/a. II. em. 1. szám alatti kis alapterületű, mindössze másfél szobás lakásában élnek. A kérelmező édesanyja tartós betegségben szenved, otthoni ápolásához, melyet házastársa, Ziegler Ödön lát el, mindenképpen szükség volna egy külön szobára. A lakás paraméterei miatt ez azonban csak úgy oldható meg, ha a kérelmező és élettársa elköltöznék az ingatlanból. dr. Ziegler Dezső Tamás az ELTE jogi karán nemzetközi jogot tanít, élettársa ugyanitt politológiával foglalkozik. Alacsony jövedelmük miatt önerővel nem rendelkeznek, saját lakás vásárlására nincs lehetőségük, ezért fordultak segítségért Önkormányzatunkhoz. Dr. Ziegler Dezső Tamás a fenti lakást megtekintette, annak elfogadásáról és saját költségen történő felújításáról nyilatkozott.

II. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8261/28/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Hollósy Simon u. 33. fszt. 2.** szám alatti, 31 m² alapterületű, egy lakószobás, összkomfortos lakás. Az ingatlan bérlője egy 1986. február 28. napján kelt bérleti szerződés alapján Kornfeld Imréné volt, aki 2015. március 28-án elhunyt. Röviddel halála előtt eltartási szerződést kötött unokájával, Janesch Viktorral. A szóban forgó önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogviszonyának folytatása ellenében kötött tartási szerződéshez a tulajdonos Önkormányzat 2015. március 25-én hozzájárult. A Lakástörvény vonatkozó rendelete alapján a hozzájárulásban kikötésre került, hogy bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt és eltartó a szerződésben vállalt tartási kötelezettségét teljesítette. Miután a bérlő halálának napjától a feltételként meghatározott egy év nem telt el, Janesch Viktor a bérleti jogviszony folytatására nem szerzett jogosultságot. Ezért Janesch Viktor a lakás méltányossági alapon történő bérbevétele érdekében kérelmet nyújtott be. Indoklásként előadta, hogy a szóban forgó önkormányzati lakás - szintén tulajdonosi hozzájárulás alapján történő - felújítására teljes pénzbeli megtakarításának felhasználásával került sor, ezzel, az ingatlanban 3.800.000,-Ft összegű értéknövekedést eszközölt. Kérelmében azt is kérte figyelembe venni, hogy a 97 éves korában elhunyt nagymamáját a szerződés megkötése előtt is már napi rendszerességgel gondozta, mivel az ingatlanban - a 2011. szeptember 21. napján kelt kérelmező befogadásához megadott hozzájárulást követően - életvitelszerűen tartózkodott.

Jogszabályi hivatkozások:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (1) bekezdése értelmében a bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá
- c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 4. § (1) bekezdés i) pontja alapján a bérbeadásra sor kerülhet az Ör. 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntése alapján. 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 mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a 2015. évi központi költségvetésről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel lakásbérleti jogviszonyt létesíthet azzal az igénylővel, akinek különös méltánylást érdemlő személyi, családi, munkavégzéssel kapcsolatos körülményei ezt indokolják. Különös méltánylást érdemlő körülmény különösen az, ha az igénylő vagy hozzátartozója (különösen kiskorú gyermeke) létfenntartását veszélyeztető helyzetbe kerülne, illetve amennyiben már a lakásban lakik, a bérleti jog jóhiszemű megszerzése rajta kívül álló elháríthatatlan okból meghiúsult. Ezen rendelkezés alapján évente 20 lakás adható bérbe, a 2015. évben erre eddig tizenegy alkalommal került sor.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni, azonban a Képviselő-testület vagy a Bizottság dönthet a lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról is. Az Ör. 6. § (1) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntéssel, piaci lakbér kikötésével a lakást bérbe adhatja, ha a lakás forgalmi értéke a Magyarország mindenkorai költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor.

Az Ör. 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell az ingatlan kerületen belüli fekvése alapján 25%-kal.

Az Ör. 39. § (2)-(3) bekezdése szerint a költségelven vagy piaci lakbér kikötésével történő bérbeadás esetén is óvadékot kell kikötni. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az Ör. 42. § (1) 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:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7037/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. fszt. 3.** szám alatti 28m² alapterületű, összkomfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. augusztus 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. július 31. napjáig, költségelví lakbér megállapításával dr. Ziegler Dezső Tamás részére bérbe adja. A bérleti díj **417,-Ft/m²/hó** (a kerekítés szabályai szerint 11.700,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (23.400,-Ft) állapít meg.


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 8261/28/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Hollósy Simon u. 33. fszt. 2.** szám alatti, 31 m² alapterületű, egy lakószobás, összkomfortos önkormányzati lakást 2015. augusztus 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. július 31. napjáig, költségelví lakbér megállapításával Janesch Viktor részére bérbe adja. A bérleti díj **417,-Ft/m²/hó továbbá ennek 25%-kal növelt összege** (összesen a kerekítés szabályai szerint 16.200,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (32.400,-Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. 07. 21.

Láttam:


Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

