



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, Krisztina körút 27. III. emelet 42/A. valamint Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. I. emelet 2. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 27. szám alatti társasházban 7 lakás és 6 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 2465/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/63 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 27. III. em. 42/A. szám alatti 27 m² alapterületű, egyszobás lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 68/10000 tulajdoni hányaddal.

Molnár Gáborné 2007. óta bérlő a lakást, bérleti szerződése 2022. december 31. napján lejár. Molnár Gáborné jelezte az Önkormányzat felé, hogy az ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban jelenleg Molnár Gáborné egyedül él, azt lehetőségeihez képest felújította. Bérleti-, és külön szolgáltatási díj, közüzemi díj tartozása nem áll fenn, illetve kérelme alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 27. III. em. 42/A. szám alatti komfortos, 27 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Molnár Gáborné részére öt év határozott időtartamra 2023. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig költségelví laktér (27 m² x 446,- Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. szám alatti társasházban 3 lakás van az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 1016/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7033/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. I. em. 2. szám alatti 35 m² alapterületű, egyszobás öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 296/10000 tulajdoni hányaddal.

Balogh Ibolya 2012. január 1. óta folyamatosan bérlő a lakást, legutóbb kötött, 2017-ben kelt bérleti szerződése 2022. december 31. napján lejár. Balogh Ibolya jelezte az Önkormányzat felé, hogy az ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban jelenleg kiskorú lányával él, akit egyedül nevel. Lánya a XII. kerületben jár általános iskolába. Bérleti-, különszolgáltatási- és közüzemi díj tartozása nem áll fenn, kérelme alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. I. em. 2. szám alatti komfortos, 35 m² alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Balogh Ibolya részére öt év határozott időtartamra 2023. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig szociális lakbér (35 m² x 279,- Ft/hó) megállapításával.

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. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímenek 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. 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 költségelvű 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, 6905/0/A/63 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 27. III. em. 42/A. szám alatt fekvő, 27 m² alapterületű, komfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával Molnár Gáborné részére öt év határozott időtartamra 2023. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 12.000,- Ft/hó (27 m² x 446,- Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (24.000,- Ft) bérlőt terheli.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

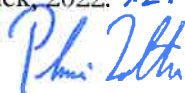
II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7033/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 9. I. em. 2. szám alatt fekvő, 35 m² alapterületű, komfortos lakást szociális bérleti díj megállapításával Balogh Ibolya részére öt év határozott időtartamra 2023. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 9.800,- Ft/hó (35 m² x 279,- Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (19.600,- Ft) bérlőt terheli.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 12. 08.



Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármeste



dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

