



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása, bérlőkijelölési jog biztosítása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 9/B. III. em. 12. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadására és a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatti Hegyvidéki Közszolgálati Apartmanházban lévő lakásra vonatkozó egyszeri bérlőkijelölési jog biztosítására irányul.

I.

Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 9/B. szám alatti társasházban 2 lakás áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1087/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7785/4/A/12 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B. III. em. 12. szám alatti, egyszobás, összkomfortos, 43 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 664/10.000 eszmei hányaddal.

Könczöl Róbert a lakást 2013. október 1. napjától bérlő. Jelenlegi, 5 év határozott időre szóló bérleti szerződése 2023. szeptember 30. napján lejár. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy az ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Az ingatlanban egyedül lakik. Bérlő 2018 óta maradandó sérülésekkel, mozgáskorlátozottsággal él. A lakást felújította, rendben tartja, a karbantartásáról gondoskodik. Bérlőnek bérleti- és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Kérése alapján szociálisan rászoruló.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 1126 Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 9/B. III. em. 12. szám alatti, összkomfortos, 43 m² alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Könczöl Róbert bérlő részére 2023. október 1. napjától 2028. szeptember 30. napjáig tartó, öt év határozott időtartamra, költségelvű lakbér (43 m² x 517,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Közszolgálati Apartmanház létrehozásának támogatásáról szóló 1060/2020. (II. 25.) Korm. határozat értelmében a Kormány - az önkormányzati szférában alkalmazott fiatal foglalkoztatottak számára a lakhatás elérhető áron történő biztosítása, a családalapítás elősegítése érdekében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) együttműködve - egyetértett az Önkormányzat tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XII. kerület belterület, 7700 helyrajzi számú, természetben a 1123 Budapest, Alkotás utca

21. szám alatti Közzszolgálati Apartmanház (a továbbiakban: Fecskeház) létrehozásával, amely 2021. szeptember 1. napjával készült el.

A Közép-Budai Tankerületi Központ fenntartásában álló Zugligeti Általános Iskola (1121 Budapest, Zugligeti út 113., a továbbiakban: Iskola) idén lett 130 éves. Tanulói létszáma jelenleg 430 fő, a tanári kart pedig 36 pedagógus alkotja. Az Iskolában szeretetteljes, barátságos légkörben tanítják, nevelik a gyerekeket, gondot fordítanak a differenciált egyéni foglalkozásokra. Az angol nyelvet emelt szinten, anyanyelvi vendégtanárok segítségével oktatják és számos tudományi tantárgyat korszerű, interaktív eszközökkel tanítanak. Az Iskola fontosnak tartja a kreativitást, a sokszínű tevékenységet, azt, hogy a gyerekek már a kisiskolás évek alatt hozzászokjanak a kultúra, a művészet, a természetvédelem, a sport és az egészséges életmód igényéhez. Iskolai rendezvényeik közül kiemelendő a Családi Sportnap és a Zugligeti Est.

A Zugligeti Általános Iskola igazgatója 1 darab egy szobás fecskeházi lakás bérbevételére nyújtott be kérelmet az arra jogosult, 26 éves az iskola közösségi tevékenységében aktívan részt vevő tanítónő részére, a Zugligeti Általános Iskolánál fennálló közalkalmazotti jogviszonya idejére, de legfeljebb 5 évre, mely kérelmet a Tankerületi Központ is támogatja. Jelölt személy az Ör. szerinti előtakarékossági szerződés megkötését vállalja. Az ingatlanba egyedül szeretne költözni.

Javasolom, hogy az Önkormányzat egyszeri bérlőkijelölési jogot biztosítson pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül a Budapest XII. kerület 7700 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. III. emelet 10. szám alatti, 34,69 m² alapterületű lakásra vonatkozóan a Közép-Budai Tankerületi Központ részére.

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 alapján a bérbeadás az alábbi jogcímenekén 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 Közzszolgálati 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) költségelví bérllet.

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/A. § (1) bekezdése szerint a Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 éves, krízishelyzetben lévő igénylő esetén legfeljebb 2 éves határozott időre szólhat.

Az Ör. 18/A. § (2) bekezdése szerint lakásigény benyújtására jogosultak, akik

- a) a 40 éves életkort nem töltötték be,
- b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik Budapesten, illetve Pest megyében másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,
- c) készek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani,
- d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói.

Az Ör. 18/A. § (2a) bekezdése szerint lakásigény benyújtására a 40. életévét betöltött, különösen nehéz helyzetben lévő igénylő (a továbbiakban: krízishelyzetben lévő igénylő) is jogosult.

Az Ör. 18/A. § (3) bekezdése alapján a kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.

Az Ör. 18/A. § (4) bekezdése szerint a Fecskeházban lévő lakás bérbeadásáról a Jegyző javaslatára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt.

Az Ör. 18/A. § (5) bekezdése szerint a beérkezett kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét,
- c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,
- d) családi viszonyait, valamint
- e) egyéb, a kérelmező által felhozott körülményeket.

Az Ör. 18/B. § (1) bekezdése szerint bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására, ha

- a) bérlő lakás tulajdonjogát megszerzi, vagy lakásbérleti szerződést köt,
- b) bérlő az előtakarékosági kötelezettségének három hónapon keresztül nem tesz eleget,
- c) ha bérlő azon intézményben fennálló jogviszonya, melyre tekintettel a lakást kérelmezte, megszűnik vagy megszüntetésre kerül.

Az Ör. 18/C. § (2) bekezdése szerint a Fecskeházi lakások lakbérének mértékét a rendelet 5. számú melléklete határozza meg.

Az Ör. 18/A. § (7) bekezdése szerint az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzügyintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó

időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérlő köteles igazolni. A krízishelyzetben lévő igénylő és a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott bérlő az előtakarékosági szerződés megkötése alól mentesül.

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 bére 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 bére 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:

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7785/4/A/12 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 9/B. III. em. 12. szám alatti, egyszobás, összkomfortos, 43 m² alapterületű öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Könczöl Róbert részére 2023. október 1. napjától 2028. szeptember 30. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamra bére adja. A bérleti díj 22.200,-Ft/hó (43 m² X 517,-Ft/hó), a külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (44.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Könczöl Róbert bérlővel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7700 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. III. emelet 10. szám alatti, 34,69 m² alapterületű lakásra egyszeri bérlőkijelölési jogot biztosít pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül a Közép-Budai Tankerületi Központ (székhelye: 1027 Budapest, Fő utca 80., képviselőre jogosult: Hajnissné Anda Éva tankerületi igazgató) részére.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt az előterjesztésben ismertetett feltételekkel a megállapodás megkötésére a Közép-Budai Tankerületi Központtal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. 08.01.

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

