



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!

I. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7649/0/A/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Győri út 1. A. ép. I. em. 7/A. szám** alatti, 80 m² alapterületű, két szobás, komfortos komfortfokozatú lakás. Szabóné Wéber Katalin kérelmet nyújtott be Önkormányzatunkhoz nagyobb alapterületű és szobaszámú lakás bérbe adása érdekében, hiszen családjuk hat tagúra bővült. Méltányolva a család körülményeit a Képviselő-testület a 282/2003. (X.16.) BP. Hegyvidék XII. ker. Kt. határozatát - a 153/2007. (VI.12.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Önk. Kt. h. számú határozatával - akként módosította, hogy a Budapest XII. kerület, Győri út 1. III. em. 26/A szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás helyett az előterjesztés tárgyát képező lakást bérbe adta Szabóné Wéber Katalin részére.

Tárgyi ingatlan vonatkozásában 2014. december 10. napján tűz káresemény következett be, melynek következtében a lakásban kár keletkezett. Szabóné Wéber Katalin és családja lakhatásának megoldása érdekében Önkormányzatunk hozzájárult ahhoz, hogy a család ideiglenesen a Budapest XII. kerület, Győri út 1. III. em. 23. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakást használja.

A Budapest XII. kerület, Győri út 1. A. ép. I. em. 7/A. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnt, azonban Szabóné Wéber Katalin, férje, Szabó László és három kiskorú gyermekeik egyéb lakhatási lehetőség hiányában a tüzesetet megelőzően is az előterjesztés tárgyát képező önkormányzati tulajdonú lakásban laktak. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Családsegítő és Gyermejköltségi Központ Gyermejköltségi Csoportja Szabóné Wéber Katalinnal való új bérleti szerződés megkötését támogató nyilatkozatot nyújtott be Önkormányzatunkhoz. Indokolásukként előadták, hogy a család hosszú ideje kötődik a kerülethez, a gyermekek a kerületben járnak iskolába, akik jól beilleszkedtek az osztályközösségbe, tanáraikkal jó a kapcsolatuk, így fontos szerepet tölt be a gyermekek életében a stabil közösség.

A biztosítási összeg Önkormányzatunk részére történő utalását követően az ingatlan helyreállításának munkálatait megkezdték, mely munkálatok január végén elkészültek.

A fenti szempontokat figyelembe véve javasolom, hogy a **Budapest XII. kerület, Győri út 1. A. ép. I. emelet 7/A. szám** alatti, 80 m² alapterületű, két szobás, komfortos lakás Szabóné Wéber Katalin részére kerüljön bérbeadásra 2016. március 1. napjától 2021. február 28. napjáig költségelví laktér megállapításával.

II. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 6907/0/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Hajnóczy J. u. 5. fszt. 5.** szám alatti, 24 m² alapterületű, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy u. 5. fszt. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakást Önkormányzatunk 2011. október 27. napján pályázati eljárást követően felújítási kötelezettséggel adta bérbe Lakatos Rozália részére. A bérleti szerződés határozott időtartamra szól, 2011. október 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig. Bérlő a lakásbérleti szerződés 5. pontjában előírt felújítási munkákat határidőre nem teljesítette, ezért 2015. január 31. napjával az Önkormányzat Lakatos Rozália bérleti szerződését felmondta és felszólította a lakás átadására. Lakatos Rozália többször is haladékot kért a felújítási munkák befejezéséhez, mivel betegségei, valamint kórházi tartózkodása miatt nem tudott eleget tenni a szerződésbeli kötelezettségének. A Városfejlesztési Iroda 2015. augusztus 13. napján érkezett állásfoglalása alapján bérlő a szerződésben foglalt műszaki tartalomtól eltérően, de azzal egyenértékűen, megfelelően elvégezte a felújítási munkákat bruttó 1.272.188,- Ft értékben. Lakatos Rozália kérelmezte, hogy továbbra is a lakásban maradjon, mivel két unokáját neveli egyedül és ha vissza kell adnia a lakást, akkor nem tud hová menni.

A lakásbérleti szerződés 6. pontja szerint Önkormányzatunk bruttó 1.272.188,- Ft értékben elvégzett felújítási munkák ellenértékét bérbeszámítás útján vállalta megtéríteni. A munkák ellenértékének beszámítására a bérleti szerződés felmondásra tekintettel nem került sor. Lakatos Rozáliának bérleti- és különszolgáltatási díj tartozása nincsen.

Jogszabályi hivatkozás

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 mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlan becsült értéke nem haladja meg a 2016. évi központi költségvetésről szóló 2015. évi C. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához 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 2016. évben erre 1 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 mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg.

Az Ör. 6. § (3) A piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező, illetve a pályázó 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 a bérlő írásban vállalja a piaci bérleti díj megfizetését és a lakás felújítását.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor. Ha lakás bérbeadására a 19. § (1) bekezdése, vagy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére a 11.§ (3) bekezdésében biztosított bérlőkiválasztási jog alapján kerül sor, a bérlő részére a 45-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg. Az Ör. 38.§ (7) bekezdése előírja, hogy a szociális lakbért fizető bérlő a szociális lakbérre való jogosultságát minden évben március 1-jéig köteles igazolni a bérbeadónál. Az Ör. 38.§ (5) bekezdésének a) pontja szerint költségelvű lakbért kell megállapítani, ha a bérlő szociális lakbérre való jogosultsága megszűnik.

Az Ör. 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell 20%-kal, ha a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik, b) pont értelmében a lakóépület 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) 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, 7649/0/A/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Győri út 1. I. em. 7/A szám alatti, 80 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakást 2016. március 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. február 28. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával Szabóné Wéber Katalin részére bérbe adja. A bérleti díj 29.400,- Ft/hó, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (58.800,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6907/0/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Hajnóczy J. u. 5.**

fszt. 5. szám alatti, 24 m² alapterületű, komfort nélküli, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2016. március 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2021. február 28. napjáig **költségelvű lakbér** megállapításával **Lakatos Rozália** részére bérbe adja. A bérleti díj **3.700,- Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A bérlő által bruttó 1.272.188,- Ft költségen történt felújítási munka ellenértéke a bérleti díjba beszámít. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (7.400,-Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2016. *02. 18.*


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Borsodi Klaudia
aljegyző