



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 15. III. em. 39. szám, Avar u. 17. I. em. 4. szám, Krisztina krt. 31-33. III. em. 8. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 15. szám alatti ingatlanban, 6 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség található Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 7703/0/A/41 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 15. III. em. 39. szám alatti, komfortos, 37 m² alapterületű öröklakás.

Jelenleg a lakás üres, felújításra szorul. Qvell Tibor Attila lakáskérlemző beadványában jelezte, hogy az ingatlant költségelvé bérleti díj megállapításával bérbe kívánja venni. Bérbeadás esetén vállalja a felújítási munkálatok elvégzését saját költségén, azonban kéri az Önkormányzat hozzájárulását, hogy a munkálatok ideje alatt mentesüljön a lakbérfizetési kötelezettség alól. A XII. kerülethez való kötődése 5 éve tart, a kerületben albérletben lakik kislányával, akivel a lakásba költözne, és jelenleg a Mackós Óvodába jár. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulónak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 15. III. em. 39. szám alatti komfortos, 37 m² alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Qvell Tibor Attila részére öt év határozott időtartamra 2021. október 1. napjától 2026. szeptember 30. napjáig költségelvé lakbér (37 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Avar u. 17. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában áll 7 lakás, illetve 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 7826/0/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Avar u. 17. I. em. 4. szám alatti, komfort nélküli, egyszobás, 31 m² alapterületű öröklakás, illetve a Budapest XII. kerület belterület, 7826/0/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Avar u. 17. I. em. 2. szám alatti, 5 m² alapterületű egyéb helyiség.

Fent megjelölt ingatlanokat 2016. május 25. napján kelt, 2021. szeptember 30. napjáig tartó helyiség-, illetve lakásbérleti szerződések alapján Német Andrásné bérlő. Az ingatlanok (a továbbiakban együtt: Bérlemény) összenyitására a bérleti jogviszony fennállása alatt került sor, tekintettel arra, hogy a lakás korábban komfort nélküli komfortfokozatú volt, a vécé és a fürdőszoba a helyiségben található. Az összenyitás következtében a helyiség jelenleg a lakás részét képezi. Német Andrásné a Bérleményt férjével, illetve három kiskorú gyermekével használja. Bérlő jelezte szándékát a Bérlemény vonatkozásában lejáró bérleti jogviszony megújítása iránt, nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő. Bérleti díj, illetve különszolgáltatási, közüzemi díj tartozása nincs.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 7826/0/A/12 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Avar u. 17. I. em. 4. szám alatti, komfortos, egyszobás, 31 m² alapterületű öröklakás és a Budapest XII. kerület belterület, 7826/0/A/15 hrsz-ú, természetben 1123 Budapest, Avar u. 17. I. em. 2. szám alatti, 5 m² alapterületű ingatlan szociális alapú (36 m² x 279,-Ft/hó) bérleti díj megállapításával kerüljön bérbeadásra Német Andrásné részére öt év határozott időtartamra, 2021. október 1. napjától 2026. szeptember 30. napjáig.

III.

A Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 31-33. szám alatti társasházban 5 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 6931/0/A/43 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Krisztina krt. 31-33. III. em. 8. szám alatti egyszobás, összkomfortos, 47 m² alapterületű öröklakás.

Víglási Csaba a Budapest, XII. kerület, Krisztina krt. 31-33. III. em. 8. számú ingatlanra 2010. december 1. napjától, majd 2016. augusztus 1. napjától 5-5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. A 2021. július 31. napjáig szóló lakásbérleti szerződése a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében a veszélyhelyzet végéig meghosszabbodott. A Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja, ahol gyermekével lakik. Kérelmező a MOM Park Irodaház részlegén dolgozik, gyermeke a XII. kerületi Mesevár Óvodába jár. A lakást 10 évvel ezelőtt, az első bérleti szerződés megkötésekor felújította, azóta folyamatosan karbantartja. Bérleti és különszolgáltatási, közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 31-33. III. em. 8. szám alatti összkomfortos, 47 m² alapterületű öröklakás kerüljön bérbeadásra Víglási Csaba részére a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel elrendelt veszélyhelyzet megszűnését követő naptól számított 5 év határozott időtartamra költségelví lakkbér (47 m² x 470,-Ft/hó) megállapításával.

Jogsabályi hivatkozások:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakkbérének mértékéről, valamint a lakkbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ö. 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 Ö. 4. §-a értelmében 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 Ö. 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 Ö. 6. § (1) bekezdése alapján szociális alapon történő bérbeadásra irányuló kérelmet az a magánszemély nyújthat be:

- a) akinek, illetve vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik ingatlan;
- b) akinek a kérelem benyújtásának időpontjában nem áll fenn adó-, vagy adók módjára behajtandó köztartozása;
- c) aki 5 éven belül nem költözött be önkényesen önkormányzati tulajdonú lakásba, illetve az önkormányzattal szemben semmilyen tartozása nincs;
- d) a kérelmező, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a kérelem benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét, illetve nem rendelkeznek olyan vagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát;
- e) a kérelmező nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti jogáról, lakását magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakástulajdonát, illetve házastársi vagyonközösséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott a d) pontban meghatározott összeget meghaladó térítést, illetve lakáshasználatot.

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

Az Ö. 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 irányadó.

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 belterület, 7703/0/A/41 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Alkotás utca 15. III. em. 39. szám alatt fekvő, 37 m² alapterületű, komfortos, öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Qvell Tibor Attila részére öt év határozott időtartamra 2021. október 1. napjától 2026. szeptember 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 15.000,- Ft/hó (37 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (30.000,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Qvell Tibor Attilával.

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 7826/0/A/12 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Avar utca 17. I. em. 4. szám alatt fekvő, 31 m² alapterületű öröklakást és a Budapest XII. kerület belterület, 7826/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapestker., Avar u. 17. I. em. 2. szám alatt fekvő, 5 m² alapterületű ingatlant szociális bérleti díj megállapításával Német Andrásné részére öt év határozott időtartamra, 2021. október 1. napjától 2026. szeptember 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 10.000,- Ft/hó (36 m² x 279,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (20.000,- Ft) bérlőt terheli.

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

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 6931/0/A/43 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1122 Budapest, Krisztina krt. 31-33. III. em. 8. szám alatt fekvő, 47 m² alapterületű, egyszobás, összkomfortos öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Víglási Csaba részére a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel elrendelt veszélyhelyzet megszűnését követő naptól számított öt év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 22.100,- Ft/hó (47 m² x 470,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (44.200,- Ft) bérlőt terheli.

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

Budapest Hegyvidék, 2021. 09.09.


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

