



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület Brassai Sámuel u. 5. 4/1., a Németvölgyi út 66. fsz. 2. és a Győri út 14. fsz. 4. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7879/1/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Brassai Sámuel u. 5. 4/1. szám alatti, egy szobás, komfortos, 29 m² alapterületű öröklakás.

A lakás 2015. október 1. napjával került bérbeadásra Gaál Emese bérlő részére, 4 év határozott időre, 2019. szeptember 30. napjáig, költségelví lakbér megállapításával. Tekintettel arra, hogy a lakásbérleti szerződés lejárt, Gaál Emese azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általa bérelt ingatlant továbbra is bérelni kívánja. Jelenleg a kerületben dolgozik egy boltban. Gyermekeit egyedül neveli, aki jövőre fog érettségizni. A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozás. A lakással kapcsolatos felmerülő javítási, karbantartási munkálatokat folyamatosan saját költségére végzi.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Brassai Sámuel u. 5. szám alatti egy szobás komfortos lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2019. december 1. napjától 2024. november 30. napjáig Gaál Emese részére, költségelví lakbér (29 m² x 368,-Ft/hó) megállapításával.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 8219/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Németvölgyi út 66. fsz. 2. szám alatti, két szobás, komfortos, 70 m² alapterületű öröklakás.

A lakás korábbi bérlője, 2009. június 1. napjától Mocsárné Rédl Katalin volt. Bérlő 2012. szeptember 2. napján bekövetkezett halálát követően bérleti jogviszony folytatása jogcímen gyermekei Mocsár Dániel István és Mocsár Máté lettek bérlőtársak. Bérleti szerződésük szerint a lakásban édesapjukkal, Mocsár Istvánnal laknak együtt. Bérleti jogviszonyuk egy alkalommal 2019. július 31. napjáig, piaci lakbér megállapításával meghosszabbításra került.

Bérlőtársak azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy továbbra is vállalva a piaci lakbér megfizetését, a jövőben Mocsár Máté és Mocsár István legyenek a bérlőtársak, figyelemmel arra, hogy

Mocsár Dániel István megházasodott, a lakásból elköltözött. A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, költszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozás.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 66. fsz. 2. sz. alatti, két szobás, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2019. december 1. napjától 2024. november 30. napjáig Mocsár Máté és Mocsár István bérlőtársak részére, piaci lakbér (70 m² x 368,- Ft/hó+25% övezeti pótlék) megállapításával.

III.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi 7822/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Győri út 14. fsz. 4. szám alatti, két szobás, komfortos, 53 m² alapterületű öröklakás.

Kiss Ágnes 2010. május 26. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján az Önkormányzat tulajdonát képező, a Budapest XII. kerület, Maros u. 30/b als. 4. szám alatti, 31 m² alapterületű, egyszobás, komfortos öröklakást bérlí. A bérlő hosszú évek óta kéri, hogy a jelenleg általa bérelt önkormányzati lakást nagyobbra cserélje az Önkormányzat, tekintettel a vele együtt élő gyerekek számára.

Figyelemmel arra, hogy Kiss Ágnes 5 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, és a Népjóléti Iroda 2019. május 21. napján kelt igazolása szerint jogosult a szociális lakbérre, részére cserelakásként jelenlegi bérleményénél nagyobb alapterületű cserelakás is felajánlható.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Győri út 14. fsz. 4. szám alatti, 53 m² alapterületű, két szobás, komfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2019. december 1. napjától 2024. november 30. napjáig Kiss Ágnes bérlő részére, szociális alapú lakbér (53 m² x 279,-Ft/hó) megállapításával.

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. 7. § (1) bekezdése szerint a piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező, illetve a kérelmező 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 kérelmező írásban vállalja a piaci bérleti díj megfizetését és a lakás felújítását.

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

Az Ör. 19. § (1) és (2) 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, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a 150 millió egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelví bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

A (4) bekezdés szerint, ha kérelmező megfelel a 7.§ (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek, részére a lakást piaci lakbér megállapításával kell bérbeadni.

Az Ör. 32. § (2) bekezdése szerint, ha a bérlő nagyobb alapterületű vagy nagyobb szobaszámú lakás bérbeadását kéri, kérését akkor lehet teljesíteni, ha a bérlő legalább három kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik és szociális bérletre jogosult, vagy vállalja, hogy a két lakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át megtérít

Az Ör. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

Az Ör. 35. § (1) bekezdés b) pontja alapján a lakbér mértékét 25%-kal kell növelni a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján.

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. 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, 7879/1/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Brassai Sámuel u 5. 4/1. szám alatti, egy szobás, 29 m² alapterületű, komfortos öröklakást 2019. december 1. napjától 2024. november 30. napjáig, öt év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Gaál Emese részére bérbe adja. A bérleti díj 10.700,- Ft/hó (29 m² x 368,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (21.400,- Ft) állapít meg.

Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Gaál Emesével.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8219/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 66. fsz. 2. szám alatti, kettő szobás, 70 m² alapterületű, komfortos öröklakást 2019. december 1. napjától 2024. november 30. napjáig öt év határozott időre, piaci lakbér megállapításával Mocsár István és Mocsár Máté bérlőtársak részére bérbe adja. A bérleti díj 62.300,- Ft/hó (70 m² x 712,-Ft/hó + 25 % övezeti pótlék), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (124.600,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Mocsár Istvánnal és Mocsár Mátéval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7822/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Győri út 14. fsz. 4. szám alatti, kettő szobás, komfortos, 53 m² alapterületű öröklakást 2019. december 1. napjától 2024. november 30. napjáig öt év határozott időre, szociális alapú bérleti díj megállapításával Kiss Ágnes bérlő részére bérbe adja. A bérleti díj 14.800,-Ft/hó (53 m² x 279,-Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (29.600,-Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Kiss Ágnessel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. *M.08.*

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried Tusor Gabriella
jegyző