



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 XII. kerület, Németvölgyi út 27. földszint 2., Csörsz u. 9. földszint 3., Táltos utca 10. földszint 1., Hajnóczy József utca 20. I. emelet 11., Böszörményi út 17/B. földszint 2. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 27. szám alatti társasházban 1 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 81/1.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8301/4/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 27. földszint 2. szám alatti (ténylegesen természetben alagsori), összkomfortos, 1 szobás, 39 m² alapterületű lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 52/1.000 tulajdoni hányaddal.

Fenti lakást 2016. szeptember 21. napján kelt bérleti szerződés alapján Döbrönti Lászlóné bérelte 2016. október 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig tartó határozott időre. Bérelő kérte a lakás ismételt bérbeadását, melyben egyedül lakik. A Táltos Óvoda dajkájaként dolgozik, szociálisan rászorulóknak tekintendő, bérleti- és külön szolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 27. földszint 2. ajtó alatti, 39 m² alapterületű összkomfortos lakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 52/1.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Döbrönti Lászlóné részére öt év határozott időtartamra 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig, költségelví laktér (39 m² x 470,-Ft/hó + 25 % övezeti és + 20 % kert pótlék, - 15 % alagsori elhelyezkedés) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Csörsz u. 9. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 7853/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csörsz u. 9. földszint 3. szám alatti

egyszobás, félkomfortos, 26 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 132/1.0000 tulajdoni hányaddal.

Kozma Miklósné bérlő 2016. december 1. napjától, öt év határozott ideig, 2021. november 30. napjáig tartó lakásbérleti szerződése hamarosan lejár. Az idős bérlő a lakásban egyedül él, alacsony a nyugdíja, cukorbetegséggel küzd. Bérlő jelezte szándékát bérleti jogviszonya megújítása iránt. Bérlő szociálisan rászorulóknak tekintendő, bérleti, külön szolgáltatási, közüzemi díj tartozása nincs.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 7853/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Csörsz u. 9. fsz. 3. szám alatti egyszobás, félkomfortos, 26 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 132/1.0000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Kozma Miklósné részére öt év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig, szociális alapú lakbér (26 m² x 155,-Ft/hó) megállapításával.

III.

A Budapest XII. kerület, Táltos utca 10. szám alatti társasházban 1 lakás van az Önkormányzat tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 7843/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, Táltos utca 10. fsz. 1. szám alatti egyszobás, összkomfortos, 31 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 34/1000 tulajdoni hányaddal.

Lipcsei Tibor lakáskérlemző az előző években többször fordult bérlakás iránti kérelemmel az Önkormányzat felé. A fenti lakás megtekintése után beadványában jelezte, hogy az ingatlant bére kívánja venni, bérbeadás esetén vállalja a felújítási munkálatok elvégzését. Évek óta a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Gazdasági Ellátó Szolgálatnál dolgozik, mint portás. A XII. kerületi albérletében egyedül él. Kérése alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 7843/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos utca 10. fsz. 1. szám alatti összkomfortos, 31 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 34/1000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Lipcsei Tibor részére 5 év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig, piaci lakbér (31 m² x 1008,-Ft/hó) megállapításával.

IV.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 20. szám alatti társasházban 3 lakás és 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 6921/0/A/14 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 20. I. em. 11. szám alatti egyszobás, komfortos, 24 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 17/1000 tulajdoni hányaddal.

A lakás megtekintése után Győrfi Ferenc Miklós lakáskérlemző beadványában jelezte, hogy az ingatlant bére kívánja venni. Bérbeadás esetén vállalja a felújítási munkálatok elvégzését. Mind munkahelye, mind lakóhelye a kerülethez köti. Kerületben az albérlet körülményei és bérleti díja megterhelő számára. Kérése alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 6921/0/A/14 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 20. I. em. 11. szám alatti, komfortos, egyszobás, 24 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 17/1000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Gyórfi Ferenc Miklós részére öt év határozott időtartamra 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig piaci lakbér (24 m² x 854,-Ft/hó) megállapításával.

V.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség van az Önkormányzat tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 8262/24/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. fsz. 2. szám alatti egyszobás, komfortos, 26 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 261/10.000 tulajdoni hányaddal

Ferenczi István a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. fsz. 2. számú ingatlanra 2011. március 1. napjától, majd 2016. augusztus 15. napjától költségelvű bérleti díj megállapításával 5+5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. Bérlő bérleti szerződése 2021. július 14. napján lejárt. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. 2007. óta a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalnál dolgozik telefonközpontosként. A lakásban egyedül él, azt 10 évvel ezelőtt, az első bérleti szerződés megkötésekor felújította. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekintendő, bérleti és külön-szolgáltatási, közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 8262/24/A/5 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. fsz. 2. szám alatti, komfortos, egyszobás, 26 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 261/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Ferenczi István részére öt év határozott időtartamra 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig költségelvű lakbér (26 m² x 405,-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-testülete önkormányzati rendeletének (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 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 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. 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. 7. § (1) bekezdése értelmében 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. §-a értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

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. 35. § (1) bekezdés a) pontja alapján a lakbér mértéket 20 %-kal növelni kell, ha a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik, b) pontja szerint a lakbér mértékét a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25 %-kal kell növelni.

Az Ör. 35.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a lakbér mértékét 15 %-kal csökkenteni kell, ha a lakás alagsorban van.

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 Ö.r. 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, 8301/4/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 27. fszt. 2. szám alatt fekvő, 39 m² alapterületű, egyszobás, összkomfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával Döbrönti Lászlóné bérlő részére öt év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 23.800,- Ft/hó (39 m² x 470,-Ft/hó +25 % övezeti és +20% kert pótlék, -15% alagsori elhelyezkedés), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (47.600,- Ft) bérlőt terheli.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 7853/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csörsz u. 9. fsz. 3. szám alatti egyszobás, félkomfortos, 26 m² alapterületű öröklakást szociális alapú bérleti díj megállapításával Kozma Miklósné részére öt év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 4.000,- Ft/hó (26 m² x 155,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (8.000,- Ft) bérlőt terheli.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 7843/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos utca 10. fsz. 1. szám alatt fekvő, 31 m² alapterületű, egyszobás, összkomfortos lakást piaci bérleti díj megállapításával Lipcsei Tibor részére öt év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 31.200,- Ft/hó (31 m² x 1008,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (62.400,- Ft) bérlőt terheli.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 6921/0/A/14 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 20. I. em. 11. szám alatt fekvő, 24 m² alapterületű, komfortos, öröklakást piaci bérleti díj megállapításával Győrfi Ferenc Miklós részére öt év határozott időtartamra 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 20.500,- Ft/hó (24 m² x 854,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (41.000,- Ft) bérlőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Győrfi Ferenc Miklóssal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 8262/24/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/B. fsz. 2. szám alatt fekvő, 26 m² alapterületű, komfortos, öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Ferenczi István részére öt év határozott időtartamra 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 10.500,- Ft/hó (26 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (21.000,- Ft) bérlőt terheli.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2021. november 19.


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester