



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I. Az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. ker., Kiss J. altb. u. 43-45. I. em. 2. sz. alatti lakás jogcím nélküli használója Zatykó Anikó a lakás bérlőjének, Tramontana Marioné 2011. évben bekövetkezett halála óta. Tekintettel arra, hogy a lakás megvétele érdekében a szomszéd I. em. 1. sz. alatti lakás tulajdonosa vételi kérelmet nyújtott be, ezért a jogcím nélküli használónak bérbevitelre felajánlottuk a Budapest XII. kerület, 7825/0/A/23 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Avar u. 13-15. I. em. 12.** szám alatti, 33 m² alapterületű, egy szobás, komfortos öröklakást, melyet elfogadott. Zatykó Anikónak használati díj tartozása nincs, a lakást anyagi körülményeihez képest rendben, tisztán tartja, a szomszédokkal konfliktusai nincsenek. Egyéb lakhatási lehetőséggel nem rendelkezik, a lakásban egyedül él. Jelenleg állandó munkahelye nincs, alkalmi munkákból él.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a **Budapest XII. kerület, Avar u. 13-15. I. em. 12.** szám alatti, 33 m² alapterületű, egy szobás, komfortos öröklakás Zatykó Anikó részére kerüljön bérbeadásra 2015. október 1. napjától 2020. szeptember 30. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

II. Farkas Krisztina élettársával, Varga Sándorral, és kilenc éves gyermekével, Varga Dániellel jogcím nélküli használja a Budapest XII. kerület, 6884/1/A/14 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 40. II. emelet 10/A szám alatti 32 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló lakást. A család a lakás előző bérlője, Varga Sándorné 2005 novemberében bekövetkezett halála után költözött a lakásba, ezért a bérleti jogviszony folytatására nem voltak jogosultak. Használók egyéb lakhatási lehetőség hiányában azóta is életvitelszerűen a lakásban laknak, gyermekük a kerületben jár iskolába. A lakás rendkívül rossz állapotú, a vakolat hullik, a lakás penészes, a tető rossz állapota miatt gyakran fordul elő beázás, azonban kérelmezők- érvényes bérleti jogviszony hiányában- cserelakásra nem tarthatnak igényt. Kérelmezők az Önkormányzatunk tulajdonát képező Budapest XII. kerület, 8097/19 helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület Sashegyi út 8. fsz.1.** szám alatti 48 m² alapterületű lakást a jelenleg használt lakás helyett bérbe vennék.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület Sashegyi út 8. fsz.1. szám alatti, 48 m² alapterületű, egy és fél szobás komfortos lakás **Farkas Krisztina** részére kerüljön bérbeadásra 2015. október 1. napjától 2020. szeptember 30. napjáig szociális lakbér megállapításával.

III. A Gazdasági Ellátó Szolgálat pénztárosi állását 2003. óta tölti be Aranyosi Ildikó, aki azért fordult lakáskérelemmel Önkormányzatunkhoz, mert házastársától hosszú házasság után elvált és mivel kapcsolatuk teljes mértékben megromlott, rövid időn belül el kell hagynia a volt férje tulajdonát képező ingatlant. Kérelmező próbált bérbe venni szabad piacon lakást, de az utóbbi hónapokban tapasztalható áremelkedések miatt fizetése (jelenleg nettó 113.466,-Ft) ezt nem teszi lehetővé. A Budapest XII. kerület, 9824/13/A/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Abos utca 18. II. emelet 9. szám alatti** 46 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló, felújítás előtt álló lakás jelenleg üres, teljes felújítását bérbeszámítási igény nélkül Aranyosi Ildikó vállalta.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület Abos u. 18. II. emelet 9. szám alatti, 46 m² alapterületű, egy és fél szobás komfortos lakás **Aranyosi Ildikó** részére kerüljön bérbeadásra 2015. október 1. napjától 2020. szeptember 30. napjáig költségelvé lakbér megállapításával.

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 lakások bérbeadására 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 2015. évi központi költségvetésről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) 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 2015. évben erre 14 alkalommal került sor.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor.

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. 36. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a lakbér mértéket növelni kell a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25 %-kal. A bérleti díj mértékét az Ör. 4. számú melléklete, a 25 %-os lakbérövezet területét pedig az Ör. 5. számú melléklete határozza meg.

Az Ör. 42. § (1) 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 7825/0/A/23 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Avar u. 13-15. I. em. 12.** szám alatti, 33 m² alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú öröklakást 2015. október 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. szeptember 30. napjáig 360 Ft/m² mértékű **költségelví lakbér** megállapításával **Zatykó Anikó** részére bérbe adja. A bérleti díj **11.900,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (23.800,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 8097/19 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Sashegyi út 8. fsz.1.** szám alatti, 48 m² alapterületű, komfortos, egy és fél szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. október 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. szeptember 30. napjáig, 279 Ft/m² mértékű **szociális lakbér** megállapításával **Farkas Krisztina** részére bérbe adja. A bérleti díj a lakás kerületen belüli elhelyezkedésére tekintettel alkalmazandó 25%-os mértékű lakbérnövelő tényező figyelembe vételével **16.700,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (33.400,- Ft) állapít meg


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9824/13/A/9 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Abos u. 18. II. em. 9.** szám alatti, 46 m² alapterületű, komfortos, másfél szobás önkormányzati tulajdonú öröklakást 2015. október 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. szeptember 30. napjáig 360 Ft/m² mértékű **költségelví lakbér** megállapításával **Aranyosi Ildikó** részére bérbe adja. A bérleti díj a lakás kerületen belüli elhelyezkedésére tekintettel alkalmazandó 25%-os mértékű lakbérnövelő tényező figyelembe vételével **20.700,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (41.400,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. *9. 18.*

Láttam:


Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

