

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások bérbeadásához kapcsolódó döntések meghozatalára irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/87 helyrajzi számú, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 13. VI. emelet 12. szám alatt fekvő, 1 szobás, összkomfortos, 30 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. szám alatti társasházban 34 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3582/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A lakásban több, mint 20 éve él Péntek Barna Istvánné. Határozatlan időre szóló bérleti szerződése felmondásra került, mivel korábban bérleti és külön szolgáltatási díj tartozást halmozott fel. Péntek Barna Istvánné tartozását megfizette, melyre tekintettel szerződése 2021. évben egy év határozott időre helyreállításra került, ezt követően a 71/2022. (IV. 7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat alapján az Önkormányzat 2022. május 1. napjától kezdődő 5 év határozott időre szóló lakásbérleti szerződést kötött vele. Bérllő kérelmet nyújtott be bérleti jogviszonya határozatlan időre vonatkozó módosítása tárgyában.

Péntek Barna Istvánné egyedül él, nyugdíjas (73 éves), bérleti és külön szolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozása nincsen, szociálisan rászorulóknak minősül. Életkörülményeiben lényeges változás nem várható, bérllő hosszú évek óta lakik a bérleményben, szerződéses kötelezettségeinek szerződésszerűen, maradéktalanul eleget tesz, a lakást rendben tartja. Mindezekre tekintettel, méltányolva bérllő kérelmét, javasolom, hogy bérleti jogviszonyának időtartama határozatlan időre kerüljön módosításra.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7691/0/A/31 helyrajzi számú, természetben 1126 Budapest, Márvány utca 46. III. emelet 3A. szám alatt fekvő, 1 szobás, komfortos, 30 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 8/1000-ed tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, Márvány utca 46. szám alatti társasházban 6 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 87/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A lakásban szinte születése óta Otott Kovács Gyöngyi él. Korábban több alkalommal volt díjtartozása, emiatt szerződése felmondásra került. A díjhátralék rendezését követően a bérlővel 1 év határozott időtartamra helyreállítottuk a bérleti jogviszonyt.

Otott Kovács Gyöngyi azóta is az ingatlan használója. A lakást felújította és a további állagmegóvási költségeket a jövőben is vállalja. Használati és külön szolgáltatási díj, illetve közüzemi díj tartozása nincs, a díjakat pontosan fizeti. Az ingatlanban élettársával él. Az egy főre jutó havi nettó jövedelmük meghaladja az öregségi nyugdíj összegének ötszörösét, így piaci alapú bérleti díjra jogosult.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Márvány utca 46. 3. emelet 3A. szám alatt fekvő, 30 m² alapterületű, komfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2024. április 1. napjától 2029. március 31. napjáig Otott Kovács Gyöngyi részére, piaci alapú bérleti díj (30 m² x 939,- Ft/hó) megállapításával.

Jogsabályi 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. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímeken 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. 7. § (4) bekezdése értelmében az óvadék mértéke két havi lakbérnek megfelelő összeg.

Az Ör. 18. § (1) bekezdése értelmében, ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételt bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben

- a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy
- b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.

Az Ör. 18. § (4) bekezdése értelmében az (1) bekezdés alapján a lakást a jegyző egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére - ha a bérlőnek lakbér, illetve különszolgáltatási díj tartozása nincs - a lakást a Bizottság 5 év határozott időtartamra, illetve amennyiben ezt a bérlő szociális körülményei indokolják egyedi döntéssel határozatlan időtartamra bérbe adhatja.

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 irányadók.

Az Ör. 41. § (5) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés rendelkezései alapján köteles a közüzemi szolgáltatók által nyújtott szolgáltatásokra közvetlenül a szolgáltatókkal szerződést kötni és a számlázott díjat részükre megfizetni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 7037/0/A/87 hrsz-ú, természetben 1123 Budapest XII. kerület, **Alkotás utca 13. VI. emelet 12.** szám alatti, egy szobás, 30 m² alapterületű, összkomfortos lakást 2024. március 9. napjától határozatlan időtartamra, szociális bérleti díj megállapításával **Péntek Barna Istvánné** részére bérbe adja. A bérleti díj 9.600,- Ft/hó (30 m² x 320,- Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak, valamint a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (19.200,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Péntek Barna Istvánnéval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7691/0/A/31 helyrajzi számú, természetben **1126 Budapest, Márvány utca 46. III. emelet 3A.** szám alatt fekvő, 1 szobás, komfortos, 30 m² alapterületű lakást 2024. április 1. napjától 2029.

március 31. napjáig, öt év határozott időtartamra, piaci bérleti díj megállapításával **Otott Kovács Gyöngyi** részére bérbe adja. A bérleti díj 28.200,- Ft/hó (30 m² x 939,- Ft/hó), a külön szolgáltatások díjainak és a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (56.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Otott Kovács Gyöngyivel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 03.08.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző