



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 19. II. em. 7. szám alatti önkormányzati lakás bérbeadására irányul.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6901/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 19. II. em. 7. szám alatti, összkomfortos, 118 m² alapterületű lakás. A Krisztina krt. 19. szám alatti társasházban 2 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a hozzá tartozó 207/1000 tulajdoni hányaddal.

A tárgyi ingatlant Komlói Ágnes az 1993. január 18. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján bérelte. Bérleti szerződése 2015. szeptember 30. napjával bérleti és külön szolgáltatási díj tartozás miatt felmondásra került. 2016. évben jogerős ítélet született a lakás kiürítésére irányuló bírósági eljárásban, melyben kötelezte a bíróság Komlói Ágnest, hogy az ingóságaitól kiürítve hagyja el és bocsássa az Önkormányzat rendelkezésére a tárgyi ingatlant. A bíróság kötelezte továbbá Komlói Ágnest, hogy fizessen meg 2.209.510,-Ft tőkét és annak 2013. december 1. napjától a kifizetés napjáig a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, valamint 152.400,-Ft perköltséget. Komlói Ágnes az ingatlant a mai napig nem adta vissza, jelenleg a kiürítés érdekében végrehajtási eljárás van folyamatban.

Az Önkormányzat tárgyi ingatlanra vonatkozóan Komlói Ágnesnek 2019. augusztus 5. napján 6.735.960,-Ft összegű bérleti, külön szolgáltatási és egyéb költség tartozást tart nyilván.

Dr. Kovács Attila, a Budapest 7027/0/A/42 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss utca 12. III. emelet. 42. szám alatti, 31 m² alapterületű önkormányzati öröklakást, a 2016. március 11. napon kelt lakásbérleti szerződés alapján, határozatlan időre bérlő.

Komlói Ágnes és Dr. Kovács Attila azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy Dr. Kovács Attila a Komlói Ágnes, Budapest XII. kerület Krisztina krt. 19. II. em. 7. szám alatti ingatlanra vonatkozó teljes tartozását átvállalja, azzal a feltétellel, hogy a tartozás megfizetését követően a tárgyi lakás bérbeadásra kerül a részére. A lakás felújítandó állapotban van. Dr. Kovács Attila vállalja a lakás teljes felújítását saját költségen, bérbeszámítási igény nélkül.

Dr. Kovács Attila kérelme indokaként előadta azt is, hogy a lakásban feleségével és kiskorú gyermekével él, szeretné beteg idős szüleit is magához venni, ezt viszont a jelenlegi bérlemény mérete nem teszi lehetővé.

Komlói Ágnes részére, tekintettel a bírósági ítéletben foglaltakra az Önkormányzat nem biztosít lakást, a Dr. Kovács Attilával kötendő bérleti szerződés a hátralék megfizetésének napján lép hatályba, egyúttal a bérleményét képező Greguss u. 12. szám alatti lakás visszakerül az Önkormányzat birtokába.

Fentiek alapján: javaslom, hogy a Budapest XII. kerület Krisztina krt. 19. II. em. 7. szám alatti ingatlan lakáscsere jogcímén kerüljön bérbeadásra Dr. Kovács Attila részére költségelvű lakbér (118 m² X 427,-Ft/hó) megállapításával határozatlan időtartamra.

Jogsabályi hivatkozás

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. 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 jogsabály, 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. 32. § (1) bekezdése értelmében, ha a bérlő másik lakást kér, az csak azonos szobaszámú vagy közel azonos alapterületű lehet, mely legfeljebb 10 m²-el haladhatja meg a bérleti jogviszony megszűntetésével érintett lakást. A bérlő kérelmét az ilyen lakás rendelkezésre állásától függően lehet teljesíteni.

Az Ör. 32. § (2) bekezdése értelmében, 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 megtéríti.

Az Ör. 33. § (2) bekezdése alapján a polgármester javaslatára a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel a 31-33. §-ban foglaltaktól eltérhet.

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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6901/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 19. II. em. 7. szám alatti összkomfortos, 118 m² alapterületű lakást 2019. szeptember 1. napjától határozatlan időre, költségelvű bérleti díj megállapításával lakáscsere jogcímén Dr. Kovács Attila részére bérbe adja, azzal, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a lakáscsn Komlói Ágnes által felhalmozott tartozások Önkormányzat részére történő megfizetése.

A bérleti díj 50.400,- Ft/hó (118 m² x 427,- Ft), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (100.800,- Ft) állapít meg. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság eltekint a két lakás alapterület különbsége miatt keletkező forgalmi érték különbséget megtérítésétől.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Dr. Kovács Attilával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 08.16.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

