



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. I. em. 20. szám alatti, a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 55-59. IV. lh. I. em. 50. szám alatti, a Budapest II. kerület, Kitaibel Pál u. 5. 1. emelet 2. szám önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. szám alatti társasházban 13 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2488/10000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7027/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. I. em. 20. szám alatti, 29 m² alapterületű, egyszobás, komfortos öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 135/10000 tulajdoni hányaddal.

Györke Anna a fenti lakást, melybe lányával együtt költözött, 2007 óta bérlő az Önkormányzattól, bérleti szerződése 2022. június 30. napjával jár le. Bérlő a lakást a továbbiakban is bérelni kívánja, amelyre vonatkozóan szándéknyilatkozatot nyújtott be az Önkormányzathoz. Bérlő a lakásban továbbra is nagykorú lányával lakik együtt. Bérlőnek bérleti-, valamint külön szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nincsen, a költségeket havi rendszerességgel rendben fizeti. Bérlő nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. I. em. 20. szám alatti, 29 m² alapterületű, egyszobás, komfortos öröklakás ismételten kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig Györke Anna részére, költségelví bérleti díj (29 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 55-59. szám alatti társasházban 7 lakás és 6 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3884/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/56 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 55-59. IV. lh. I.

emelet 50. szám alatti, 36 m² alapterületű, komfortos, öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 282/100.000 tulajdoni hányaddal.

Üveges Áron Péter és az Önkormányzat között 2017. július 1. napjától 2022. június 30. napjáig 5 év határozott időtartamra jött létre lakásbérleti szerződés. Bérlőnek nincsen bérleti-, közüzemi-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, számlái kifizetését rendszeresen, határidőben teljesíti, a lakást rendszeresen karban és rendben tartja. Az ingatlanban élettársával együtt él. Bérelő nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 55-59. IV. lh. I. emelet 50. szám alatti, 36 m² alapterületű, komfortos, öröklakás megjelölésű ingatlan ismételtén kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig Üveges Áron Péter részére, költségelvű bérleti díj (36 m² x 405,-Ft/hó + 25% övezeti pótlék) megállapításával.

III.

A Budapest II. kerület, Kitaibel Pál u. 5. szám alatti társasházban egy lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 48/1000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13244/9/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest II. kerület, Kitaibel Pál u. 5. 1. emelet 2. szám alatti, 29 m² alapterületű összkomfortos, lakás megnevezésű egy szobás ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 48/1000 tulajdoni hányaddal.

Zámbó Erika a fenti lakást 2017. június 1. napjától 2022. május 31. napjáig tartó határozott időre kötött szerződés alapján, költségelvű bérleti díj megállapításával bérlő, a lakásban fiával Galgóczi Tamással lakik. A lakás tisztasági festésére 2017-ben került sor, az elmúlt évben saját költségen erkély ajtó, ablak cserét végeztek.

A lakást a továbbiakban Galgóczi Tamás szeretné bérelni. A lakhatási feltételekhez szükséges javítások, felújítások elvégzését vállalja. Kérelmező nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest II. kerület, Kitaibel Pál u. 5. 1. emelet 2. szám alatti, 29 m² alapterületű, összkomfortos, lakás megjelölésű ingatlan Galgóczi Tamás részére kerüljön bérbeadásra 5 év határozott időtartamra, 2022. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig, költségelvű bérleti díj (29 m² x 470,-Ft/hó) megállapításával.

Jogszabályi hivatkozások:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) 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 jogcímenekén 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 Ö. 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 Ö. 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 Ö. 8. §-a értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

Az Ö. 17. § (3) bekezdése alapján az elbírálásnál és a rangsorolásnál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét, a jogviszony határozott vagy határozatlan idejét, hosszát,
- c) jövedelmi és vagyoni helyzetét, ennek keretében azt, hogy a bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik,
- d) szociális körülményeit,
- e) családi viszonyait,
- f) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülményeket.

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése értelmében az adott lakás bérbeadására vonatkozóan a jegyző készít javaslatot, mely javaslat alapján a lakás bérbeadásáról, valamint a bérleti jogviszony időtartamáról a 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó lakások tekintetében a Bizottság, 150 millió forint egyedi értékhatárt meghaladó lakások tekintetében a Kt. dönt.

Az Ö. 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 Ö. 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 Ö. 35. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25 %-kal, mely lakbérövezet területét az Ö. 3. számú melléklete határozza

meg. Az Ör. 3. számú melléklete szerint a XII. kerületnek a Budapest közigazgatási határa, XI., illetve II. kerületi közigazgatási határa, valamint a Városmajor utca – Kékgolyó utca – Böszörményi út – Jagelló út által határolt területén található ingatlanok a 25 %-os lakbérövezetbe tartoznak.

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 lakbérenek 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.

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 7027/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. I. em. 20. szám, 29 m² alapterületű, komfortos öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával Györke Anna részére 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 11.700,-Ft/hó (29 m² X 405,-Ft/hó) és a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérenek megfelelő összegű óvadékot (23.400,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/56 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 55-59. IV. lh. I. emelet 50. szám alatti, 36 m² alapterületű, komfortos öröklakást költségelví bérleti díj megállapításával Üveges Áron Péter részére 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 18.200,-Ft/hó (36 m² X 405,-Ft/hó + 25% övezeti pótlék), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérenek megfelelő összegű óvadékot (36.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Üveges Áron Péterrel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest II. kerület, 13244/9/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest II. kerület, Kitaibel Pál u. 5. 1. emelet 2. szám alatti, 29 m² alapterületű, összkomfortos, lakás megnevezésű ingatlant költségelvű bérleti díj megállapításával Galgóczi Tamás részére 2022. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 13.600,-Ft/hó (29 m² X 470,-Ft/hó) és a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (27.200,- Ft) állapít meg.

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

(Döntésbozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 05. 19.

dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester

