



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. III. em. 42. és a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. fszt. 6. szám alatti 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 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7027/0/A/42 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. III. em. 42. szám alatti egyszobás, komfortos, 31 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 147/10000 tulajdoni hányaddal.

Varga Juliánna a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Anyakönyvi és Ügyfélszolgálati Iroda határozatlan időre kinevezett anyakönyvvezetője 2019. május 31. napja óta. Kérelmező jelenleg egyedül lakik egy Budapest környéki bérlémenyben, melyet hosszú távon nem tud megfizetni, illetve a munkába járáshoz szükséges tömegközlekedés sok idejét veszi igénybe. Két nagykorú gyermeke van, lánya vidéken él és dolgozik, fia pedig pályakezdő, munkakereső státuszú, így utóbbit, illetve nyugdíjas szüleit is támogatja anyagilag.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. III. em. 42. szám alatti komfortos, 31 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 147/10000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Varga Juliánna részére 2022. március 1. napjától a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalnál fennálló szolgálati jogviszonyának megszűnéséig, költségelvű bérleti díj (31 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. szám alatti társasházban 35 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3582/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. fszt. 6. szám alatti,

összkomfortos, 44 m² alapterületű öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 70/10.000 tulajdoni hányaddal.

Makai Erika a fenti öröklakást, 2016. december 1. napjától 2021. november 30. napjáig tartó határozott időre kötött szerződés alapján, költségelví bérleti díj megállapításával bérelte. Bérlő a lakást a továbbiakban is bérelni kívánja. Makai Erika 3 gyermekével lakik az ingatlanban. Az elmúlt évben kezdte meg a lakás felújítását, amit az idei évben szeretne folytatni és reményei szerint befejezni. Nagyobbik lánya csecsemő kora óta lakik a kerületben, legkisebb gyermeke már a kerületben született, mindhárom gyermeke a kerületben jár iskolába.

Tárgyi ingatlannal kapcsolatosan Bérlőnek nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjartozása.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. fszt. 6. szám alatti, 44 m² alapterületű, összkomfortos lakás ismételten kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. március 1. napjától 2027. február 28. napjáig Makai Erika részére, költségelví bérleti díj (44 m² x 470,-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-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 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 elví 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. 8. §-a értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

Az Ör. 17. § (1) bekezdése szerint szolgálati lakásra a Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselője, közalkalmazottja, illetve munkavállalója nyújthat be kérelmet, a közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig.

Az Ör. 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 Ör. 17. § (5) bekezdése szerint a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet.

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. 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 óvadéokra vonatkozó rendelkezéseket szolgálati lakás bérbeadásakor is alkalmazni kell.

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 Budapest XII. kerület, 7027/0/A/42 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 12. III. 42. szám alatti, 31 m² alapterületű, komfortos öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Varga Juliánna részére 2022. március 1. napjától a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalnál fennálló szolgálati jogviszonyának fennállásáig bérbe adja. A bérleti díj 12.600,-Ft/hó (31 m² X 405,-Ft/hó) és a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (25.200,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7037/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 13. fszt. 6. szám alatti, 44 m² alapterületű, összkomfortos öröklakást költségelvű bérleti díj megállapításával Makai Erika részére 2022. március 1. napjától 2027. február 28. napjáig 5 év határozott időtartamra bérbe adja. A bérleti díj 20.700,-Ft/hó (44 m² X 470,-Ft/hó) és a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (41.400,- Ft) állapít meg.

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

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022.

dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester