

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: lakásbérleti szerződés meghosszabbítása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7833/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos u. 13. as. 2. szám alatti, egy szobás, komfortos, 40 m² alapterületű öröklakás. A Táltos u. 13. szám alatti társasházban kettő lakás és kettő nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2241/10000 tulajdoni hányaddal.

Tárgyi ingatlan 2013. november 1. napjával került bérbeadásra Nagy Árpád bérlő részére, 5 év határozott időre, költségelvű lakbér megállapításával.

Figyelemmel arra, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá, illetve komfortossá tételét eredményező felújítási munkálatokat bérlő saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül végezte el, a lakbér megállapításánál az eredeti komfortfokozat az irányadó. Tekintettel arra, hogy a lakásbérleti szerződés 2018. november 1 napján lejár, Nagy Árpád 2018. október 5. napján kelt levélben azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általa bérelt ingatlant továbbra is bérelni kívánja. A lakásban bérlő testvérével Nagy Zoltán Ferencsel lakik, akinek befogadásához az Önkormányzat 2015. március 3. napján kelt levélben hozzájárult. A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan nem áll fenn bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozása.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest, XII. kerület Táltos u. 13. as. 2. szám alatti komfort nélküli lakás kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2018. november 1. napjától 2023. október 31. napjáig Nagy Árpád részére, költségelvű lakbér (40 m²x153,-Ft/hó - 15% lakbércsökkentés alagsori fekvés miatt) megállapításával.

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 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. 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. 19. § (1) és (2) 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. Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

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, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a 150 millió egyedi értékhatár alatti lakások esetén a Bizottság, 150 millió egyedi értékhatár feletti lakások esetén a Kt. döntése alapján költségelví bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 8.§ szakasza értelmében költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon került sor.

Az Ör. 37.§ (2) b) pontja szerint a lakbért, ha a bérlő a tulajdonos hozzájárulásával és egyéb hatósági engedéllyel saját költségen olyan komfortfokozatot növelő beruházást végzett, amelyet bérbeadó bérbeszámítás útján, vagy más módon nem térít meg a bérlő részére, a lakbér csak az eredeti komfortfokozatnak megfelelően növelhető.

Az Ör. 40. § (1) bekezdése értelmében a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megadni.

Az Ör. 35. § (2) bekezdés a) pontja alapján a lakbér mértékét csökkenteni kell 15%-kal, ha a lakás az alagsorban van.

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, 7833/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos u. 13. as. 2. szám alatti, egy szobás, 40 m² alapterületű, komfortos öröklakást 2018. november 1. napjától 2023. október 31. napjáig, öt év határozott időtartamra, költségelví bérleti díj megállapításával Nagy Árpád részére bérbe adja.



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

A bérleti díj 5200,- Ft/hó (40 m²x153,-Ft/hó - 15% lakbér-csökkentés alagsori fekvés miatt), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (10.400,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Nagy Árpáddal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 10.15.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

