



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I.

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 8440/2/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Bartha u. 5. alagsor 3.** szám alatti, 2 szobás, 77 m² alapterületű, összkomfortos lakás. A tárgyi ingatlant 2012. december 10. napján kelt lakásbérleti szerződés alapján, 5 év határozott időre, 2017. október 31. napjáig Gallina Ilona bérlő. Gallina Ilona azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általa bérelt önkormányzati lakást továbbra is bérelni kívánja, tekintettel arra, hogy saját tulajdonú ingatlanral nem rendelkezik, és kiskorú gyermekével él az ingatlanban. Gallina Ilona jelenleg a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat KIMBI Óvodájának vezetője. Munkaköréből adódóan az intézmény működtetése, az esetleges riasztási problémák, rendkívüli események miatt elengedhetetlen, hogy a munkahelyéhez közel tartózkodjon, illetve, hogy rövid időn belül az intézménybe jusson. A tárgyi lakás további bérlésének lehetősége a munkájából, illetve a gyermeke iskoláztatásának szempontjából rendkívül fontos lenne a számára. Gallina Ilona igazolta, hogy a lakáson nem áll fenn bérleti, költszolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozás.

II.

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7037/0/A/77 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. 6. em. 2.** szám alatti, 2 szobás, 71 m² alapterületű, összkomfortos felújítandó lakás. A lakás hasznosítására eddig azért nem került sor, mert rendkívül rossz műszaki állapota miatt a kérelmezők nem fogadták el. A tárgyi ingatlant Tóth Ferenc feleségével és fiával bérlakás iránti igénylést nyújtott be a Polgármesteri Hivatalhoz. A lakás felújításában részt vállalnak. A család 1991 óta kötődik a kerülethez, mint lakó- és munkahelyhez, iskolai és egészségügyi ellátáshoz. A csillebérci, egykori úttörő táborban lévő otthonukat kellett elhagyniuk több, mint húsz év után, ezért kérték az Önkormányzat segítségét.

Jogszabályi 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.) önkormányzati rendelet (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. 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 időtartamra 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 döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

Az Ör. 35. § (1)-(2) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell, ha a lakás olyan tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik, 20 %-kal, a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25 %-kal.

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 javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 8440/2/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Bartha u. 5. als. 3. szám** alatti, 77 m² alapterületű, összkomfortos, kettő szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2017. december 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. november 30. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával **Gallina Ilona** részére bérbe adja. A bérleti díj **42.700,-Ft/hó** (77 * 427,- Ft/m² * 1,3) a 25% övezeti pótlék, illetve a 20% kerthasználati díj, valamint az alagsori elhelyezkedésből adódó 15% csökkentő tényező

figyelembevételével, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (85.400,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7037/0/A/77 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. 6. em. 2.** szám alatti, 2 szobás, 71 m² alapterületű, összkomfortos önkormányzati tulajdonú lakást 2017. december 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2022. november 30. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával **Tőtös Ferenc** részére bérbe adja. A bérleti díj **30.300,-Ft/hó** (71 * 427,- Ft/m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (60.600,- Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2017. november 08.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

