



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Koszta József utca 27. fszt. 3. szám alatti önkormányzati lakás bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, Koszta József utca 27. szám alatti Társasházban 1 lakás van Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8162/4/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Koszta József utca 27. fszt. 3. szám alatti egyszobás, félkomfortos, 22 m² alapterületű lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 61/1000 tulajdoni hányaddal.

Ableda Istvánné a lakásra 2016. december 1. napjától 2021. november 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött, az ingatlant jelenleg is használja. Bérelő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. A lakásban egyedül lakik. Bérelőnek bérleti/használati- és külön szolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulónak tekintendő.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Koszta József utca 27. fszt. 3. szám alatti félkomfortos, 22 m² alapterületű lakás kerüljön bérbeadásra Ableda Istvánné részére öt év határozott időtartamra 2022. május 1. napjától 2027. április 30. napjáig költségelvű lakbér (22 m² x 249,- Ft/hó, + 25 % övezeti pótlék) 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 Ö. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímen 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 közzolgálati jogviszonnal 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 költségelví 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 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

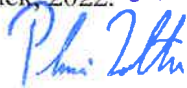
Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8162/4/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Koszta József utca 27. fszt. 3. szám alatt fekvő, 22 m² alapterületű, félkomfortos lakást költségelvű bérleti díj megállapításával **Ableda Istvánné** részére öt év határozott időtartamra 2022. május 1. napjától 2027. április 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 6.800,- Ft/hó (22 m² x 249,-Ft/hó, 25 % övezeti pótlékkal növelve), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (13.600,- Ft) bérlőt terheli.

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


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 04 22



Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

