



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I. Az Önkormányzatunk tulajdonát képező Budapest XII. kerület 6851/0/A/1 helyrajzszámú, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 57. as.1. szám alatti ingatlan vonatkozásában Simon László bérlő rendelkezett bérleti jogviszonnal. Bérlő átmeneti magánéletbeli nehézségei miatt bérleti díj tartozást halmozott fel, melyre tekintettel a lakásbérleti szerződése felmondásra került. Bérlő a tartozását maradéktalanul rendezte, ezért Simon László bérlővel bérleti jogviszony helyreállításának jogcímén Önkormányzatunk 2014. június 1. napjától 2015. május 31. napjáig szóló határozott időtartamra lakásbérleti szerződést kötött az önkormányzati tulajdonban álló Budapest XII. kerület 6808/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fsz. 3.** szám alatti, 40 m² alapterületű, egy szobás, komfortos komfortfokozatú lakás vonatkozásában. Bérlő a bérleti jogviszony helyreállítása óta nem halmozott fel bérleti és különszolgáltatási díj hátralékot, illetve együttműködik az Önkormányzattal és a társasházban élő lakóközösséggel.

A Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fsz.3. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés 2015. május 31. napjával megszűnik, azonban Bérlő lakhatását más módon nem tudja biztosítani, így a megjelölt önkormányzati tulajdonú lakást továbbra is bérelni kívánja. A fenti szempontot figyelembe véve javaslom, a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fsz.3.** szám alatti 40 m² alapterületű, egy szobás, komfortos lakás Simon László részére kerüljön bérbeadásra 2015. június 1. napjától 2020. május 31. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

II. Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7793/0/A/49 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 39. A. ép. 3. emelet 9. szám** alatti, 31 m² alapterületű, egy lakószobás, komfortos lakás.

A lakás bérbe vétele érdekében Sámóczi Erzsébet nyújtott be kérelmet. A Városmajori Gimnázium és Kós Károly Általános Iskola iskolatitkáráként tevékenykedő kérelmező jelenleg albérletben él, melynek fenntartása fizetésének 70%-át felemészti, ezért gyakorlatilag létfenntartása forog veszélyben. A fenti című lakás megtekintése után Sámóczi Erzsébet nyilatkozott annak elfogadásáról és vállalta a felújítási munkálatok elvégzését, ezért javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 39/A. III. emelet 9. szám alatti lakás Sámóczi Erzsébet részére kerüljön bérbeadásra 2015. június 1. napjától 2020. május 31. napjáig költségelvű lakbér megállapításával.

BC

* M

Jogsabályi hivatkozások:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 4. § (1) bekezdés i) pontja alapján a bérbeadásra sor kerülhet az Ör. 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntése alapján. 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 mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a 2015. évi központi költségvetésről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntéssel lakásbérleti jogviszonyt létesíthet azzal az igénylővel, akinek különös méltánylást érdemlő személyi, családi, munkavégzéssel kapcsolatos körülményei ezt indokolják. Különös méltánylást érdemlő körülmény különösen az, ha az igénylő vagy hozzátartozója (különösen kiskorú gyermeke) létfenntartását veszélyeztető helyzetbe kerülne, illetve amennyiben már a lakásban lakik, a bérleti jog jóhiszemű megszerzése rajta kívül álló elháríthatatlan okból meghiúsult. Ezen rendelkezés alapján évente 20 lakás adható bérbe, a 2015. évben erre kilenc alkalommal került sor.

Az Ör. 20. § rendelkezései alapján a lakást határozott időre (legfeljebb 5 év időtartamra) kell bérbe adni, azonban a Képviselő-testület vagy a Bizottság dönthet a lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról is. Az Ör. 6. § (1) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntéssel, piaci lakbér kikötésével a lakást bérbe adhatja, ha a lakás forgalmi értéke a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyztetési értékhatárt nem haladja meg.

Az Ör. 19/A. § (1) bekezdése értelmében, ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a polgármester a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételten bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül. Az Ör. 19/A. § (4) bekezdése értelmében a hivatkozott jogszabályhely (1) bekezdése alapján a lakást a polgármester egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére - ha a bérlőnek lakbér, illetve különszolgáltatási díj tartozása nincs - a lakást a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 5 év határozott időtartamra bérbe adhatja.

Az Ör. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor. Ha lakás bérbeadására a 19. § (1) bekezdése, vagy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére a 11.§ (3) bekezdésében biztosított bérlőkiválasztási jog alapján kerül sor, a bérlő részére a 45-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg. Az Ör. 38.§ (7) bekezdése előírja, hogy a szociális lakbért fizető bérlő a szociális lakbérre való jogosultságát minden évben március 1-jéig köteles igazolni a

bérbeadónál. Az Ör. 38.§ (5) bekezdésének a) pontja szerint költségelvű lakbért kell megállapítani, ha a bérlő szociális lakbérre való jogosultsága megszűnik.

Az Ör. 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a lakbér mértékét növelni kell 20%-kal, ha a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik, b) pont értelmében a lakóépület kerületen belüli fekvése alapján 25%-kal.

Az Ör. 39. § (2)-(3) bekezdése szerint a költségelven vagy piaci lakbér kikötésével történő bérbeadás esetén is óvadékot kell kikötni. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az Ör. 42. § (1) 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 6808/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. fsz.3.** szám alatti, 40 m² alapterületű, komfortos, egy szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. június 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. május 31. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával **Simon László** részére bérbe adja. A bérleti díj **14.400,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (28.800,-Ft) állapít meg.


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)


2. Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7793/0/A/49 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 39/A. III. emelet 9.** szám alatti, 31 m² alapterületű, komfortos, egy lakószobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. június 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. május 31. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával Sámóczi Erzsébet részére bérbe adja. A bérleti díj **11.200,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (22.400,-Ft) állapít meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2015.

Láttam:


Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

