



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati lakás bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. ker., 7704 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., **Nagyenyed u. 4. 2. em. 22. sz.** alatti, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás. A Társasház 100%-ban Önkormányzati tulajdon.

Előzmények

A fenti ingatlant 1976. június 15. napján kelt szerződéssel Önkormányzatunk bérbe adta Halász Istvánné részére, aki 2011. január 25. napján elhunyt.

Balavánné Halász Katalin 2011. március 21. napján kelt levelében kérelmezte a lakásra vonatkozó bérleti jogviszony folytatását arra hivatkozással, hogy néhai Halász Istvánné nevelt gyermekeként erre igényt tart. Az Önkormányzat 2011. május 19. napján kelt levelében felszólította Balavánné Halász Katalint, hogy a levél kézhezvételétől számított 15 napon belül a lakást adja át az Önkormányzat képviselőjének, tekintettel arra, hogy a bérleti jogra nem jogosult, ő azonban ennek nem tett eleget.

Balavánné Halász Katalin fia, Balavány László Vilmos 2014 márciusától életvitelszerűen az ingatlanban tartózkodik. Azóta mind a használati, mind a különszolgáltatási díjat fizeti. Fentiekre tekintettel Balavány László Vilmos a lakásbérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelmet nyújtott be az Önkormányzat részére.

Önkormányzatunk 2014-ben pert indított Balavánné Halász Katalin és fia ellen 6.P.XII.23.813/2014 ügyszámon a lakás kiürítése és a felhalmozott használati díj megfizetése iránt.

A tárgyalásokon Balavány László Vilmos előadta, hogy Halász Istvánné halálát követően a rendőrség, és a tűzoltóság nyitotta ki a lakást, édesanyjának sohasem volt kulcsa a bérleményhez, mivel sohasem lakott ott. Balavány László Vilmos a bíróság előtt nyilatkozott arról is, hogy 2014 márciusa óta él a lakásban, beköltözése után az ingatlanban felújításokat végzett, kicseréltette a kábeleket, csatornajavítást, és vízcső cserét végzett.

2015. január 08-i, a fenti bérleményben felvett jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy Balavány László Vilmos szeretne bérleti jogviszonyt létesíteni, és megállapodást kíván kötni a lakás felújítására Önkormányzatunkkal, valamint részletfizetési kérelemmel fordul az édesanyja által

felhalmozott - bíróság által vitatott- hátralék kiegyenlítésére, ezek megfizetésére kötelezettséget vállal.

Jelenleg a fenti ingatlan vonatkozásában 365.758,-Ft, azaz háromszázhatvanötezer-hétszázötvennyolc forint lejárt használati, valamint különszolgáltatási díjhátralékot tartunk nyilván.

Balavány László Vilmos a bírósági tárgyalásokon vállalta, hogy a felhalmozott tartozást 12 havi egyenlő részletben megfizeti az Önkormányzatnak, erre vonatkozóan hajlandó közjegyzői okiratba foglalt egyezséget kötni, ezért a per szünetel.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a XII. ker., **Nagyenyed u. 4. 2. em. 22. sz.** alatti, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás Balavány László Vilmos részére kerüljön bérbeadásra 2016. január 1. napjától 2020. december 31. napjáig piaci lakbér megállapításával.

Javaslom, hogy a bérleti szerződés aláírására csak az egyezés közjegyzői okiratba foglalását követően kerüljön sor.

Jogsabályi hivatkozás

Az 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 versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlan becsült értéke nem haladja meg a 2015. évi központi költségvetésről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához 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 19 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. 7. §-a szerint költségelven történik a bérbeadás, ha arra nem szociális, vagy nem piaci alapon kerül sor.

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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 7704 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Nagyenyed u. 4. 2. em. 22. sz.** alatti, 28 m² alapterületű, komfort nélküli, 1 szobás önkormányzati tulajdonú lakást 2015. január 1. napjától, 5 év határozott időtartamra, 2020. december 31. napjáig, **piaci lakbér** megállapításával **Balavány László Vilmos** részére bérbe adja. A bérleti díj **7616,-Ft/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (15.232,- Ft) állapít meg. A bérleti szerződés aláírásának feltétele, hogy Balavány László Vilmos egy közjegyzői okiratba foglalt egyezségben vállalja, hogy 12 havi egyenlő részletben megfizeti az Önkormányzatnak a fenti ingatlanra fennálló lejárt használati, valamint különszolgáltatási díjhátralékot.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. 12. 11.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző

