



ELŐTERJESZTÉS a települési önkormányzat képviselő-testületéhez

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. alagsor 7., Költő u. 1/A. 2. ép. alagsor 1., Győri út 1. A ép. I. em. 7/A., Táltos utca 6. I. em. 19. és Németvölgyi út 4. fszt. 3. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. szám alatti Társasházban 5 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1571/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 6855/2/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor u. 49. alagsor 7. szám alatti, 38 m² nagyságú, komfortos öröklakás.

A lakást Molnárné Nagy Magdolna és Csizmár Ferenc 2016. február 1. napjától 2021. január 31. napjáig szóló határozott időtartamra bérelte. Csizmár Ferenc 2020. november 09. napján kelt írásbeli nyilatkozata alapján lemondott bérlőtársi jogviszonyáról Molnárné Nagy Magdolna javára, mivel élettársi kapcsolatuk megszűnt. Molnárné Nagy Magdolna jelezte az Önkormányzat felé, hogy az ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérlő a lakásban idős édesanyjával, Becskiné Lőrincz Magdolnával lakik. Az ingatlan rendezett, karbantartott. Az ingatlanon bérleti és különszolgáltatási díj, közüzemi díj tartozás nem áll fenn. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulónak tekinthető. Banki – devizahitel – károsult, egészségügyi problémái miatt folyamatos orvosi kontroll alatt áll a vele együtt lakó idős édesanyjával együtt, aki folyamatos felügyeletet igényel.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. alagsor 7. szám alatti, 38 m² alapterületű, komfortos öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 184/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Molnárné Nagy Magdolna részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig költségelvű lakbér (38 m² x 405,-Ft/hó -15 % alagsori elhelyezkedés miatti költségcsökkentő tényező) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Költő u. 1/A. szám alatti ingatlanban 6 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában 354/354 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület 9563/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Költő utca 1/A. 2. épület, alagsor 1. szám alatt fekvő, 41 m² alapterületű, 1 és fél szobás, komfortos, lakás megjelölésű ingatlan.

A lakást 2001. óta Srotis Tibor és Srotis Katalin bérlőtársak bérlik, utolsó, 5 évre szóló lakásbérleti szerződésük 2021. február 28. napján lejár. Bérlőtársak jelezték az Önkormányzat felé, hogy a lakást a továbbiakban is bérelni kívánják, a lakásban 2 gyermekükkel laknak. Az ingatlan rendezett, a lakás folyamatosan vizesedik, ennek ellenére bérlők próbálják karbantartani. Bérleti és különszolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozásuk nem áll fenn. Bérlőtársak egyike rokkantnyugdíjas, egészségügyi problémákkal küzd. Nyilatkozatuk alapján szociálisan rászorulónak tekinthetők.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Költő u. 1/A. 2. épület alagsor 1. szám alatti, 41 m² alapterületű, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra Srotis Tibor és Srotis Tiborné bérlőtársak részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig költségelvű lakbér (41 m² x 405,-Ft/hó+25% övezeti és +20% kert pótlék, -15% alagsori elhelyezkedés miatti költségcsökkentő tényező) megállapításával.

III.

A Budapest XII. kerület, Győri út 1. szám alatti Társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1030/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7649/0/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Győri út 1. A. ép. I. em. 7/A. szám alatti, 80 m² alapterületű, komfortos, kétszobás öröklakás.

Szabóné Wéber Katalin és az Önkormányzat között a lakásra kötött, határozott idejű lakásbérleti szerződés 2021. február 28. napjáig lejár. Bérlő 2007. óta bérlő a lakást és jelezte, hogy azt a továbbiakban is bérelni kívánja. Elmondása szerint nincs állandó jövedelme, pszichiátriai kezelés alatt áll 15 éve. A lakásban férjével és három gyermekével lakik együtt. A lakás vonatkozásában bérlőnek bérleti, különszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nincs, nyilatkozata alapján szociálisan rászorulónak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Győri út 1. A. ép. I. em. 7/A. szám alatti 80 m² alapterületű, komfortos öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 268/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra Szabóné Wéber Katalin részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig, költségelvű lakbér (80 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

IV.

A Budapest XII. kerület, Táltos utca 6. szám alatti Társasházban 5 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2729/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7845/0/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos u. 6. I. em. 19. szám alatti, 26 m² nagyságú, komfortos öröklakás.

A lakást Bazsó Magdolna 2016. március 1. napjától 2021. február 28. napjáig szóló határozott időtartamra bérlő. Bazsó Magdolna jelezte az Önkormányzat felé, hogy a lakást a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérlő a lakásban lányával Csöregi Mónikával lakik. Az ingatlanon bérleti és különszolgáltatási díj, közüzemi díj tartozás nem áll fenn. Bazsó Magdolna 2021. február 1. napján kelt írásbeli nyilatkozatában előadta, hogy 2000. januárja óta élnek a bérleményben, jelenleg egyetemista lányával ketten, nyilatkozata alapján szociálisan rászorulónak tekinthetők.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Táltos utca 6. I. em. 19. szám alatti, 26 m² alapterületű, komfortos öröklakás a kerüljön bérbeadásra Bazsó Magdolna részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig költségelvű lakbér (26 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

V.

A Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 4. szám alatti ingatlanban 2 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában 1194/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület 7715/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 4. fszt. 3. szám alatt fekvő, 27 m² alapterületű, komfortos, öröklakás megjelölésű ingatlan.

A lakást 2016. május 1. óta Szabó László Tibor bérlő, 5 évre szóló lakásbérleti szerződése 2021. április 30. napján lejár. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a lakást a továbbiakban is bérelni kívánja, a lakásban élettársa elvesztése óta, 2015. évtől egyedül lakik. Az ELTÉ-n dolgozik közalkalmazottként. Bérleti és különszolgáltatási, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 4. fsz. 3. szám alatti, 27 m² alapterületű, komfortos öröklakás kerüljön bérbeadásra Szabó László Tibor bérlő részére öt év határozott időtartamra 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig költségelvű lakbér (27 m² x 405,- 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.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyv. Önk. Képviselő-testület önkormányzati rendeletének (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. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímeken 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 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. 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 közzszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

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

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 bérebe 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 költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérebe adható.

Az Ö. 35. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a lakbér mértéket növelni kell, ha a lakás olyan tizenkét, vagy tizenkét lakásosnál kisebb épületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik.

Az Ö. 35. § (1) bekezdésének b) pontja, valamint e rendelet 3. számú melléklete alapján a lakbért 25 %-kal növelni kell a lakóépület kerületen belüli elhelyezkedésére, a mellékletben megállapított lakbérövezetbe tartozásra tekintettel.

Az Ö. 35. § (2) bekezdésének a) pontja alapján a lakbér mértékét csökkenteni kell, ha a lakás az alagsorban van (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a bel-magasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van).

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

Az Ö. 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 irányadó.

A Kormány, az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel. A veszélyhelyzet jelenleg is fennáll, a Képviselő-testület, illetve a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság nem ülésezik.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

Kérem Tisztelt Polgármester urat, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljárva az alábbi döntéseket hozom:

1. A Budapest XII. kerület, 6855/2/A/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor u. 49. alagsor 7. szám alatti, komfortos, 38 m² alapterületű lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 184/10.000 tulajdoni hányaddal, költségelvű bérleti díj megállapításával Molnárné Nagy Magdolna részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 13.100,- Ft/hó (38 m² x 405,- Ft/hó, - 15 % alagsori elhelyezkedés miatt költségcsökkentő tényező figyelembevételével) a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (26.200,- Ft) bérlőt terheli.

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Molnárné Nagy Magdolnával.

2. A Budapest XII. kerület, 9563/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XII. kerület, Költő utca 1/A. 2. épület alagsor 1. szám alatt fekvő, 41 m² alapterületű, komfortos, lakás megjelölésű ingatlant költségelvű bérleti díj megállapításával Srotis Tibor és Srotis Katalin bérlőtársak részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 21.600,- Ft/hó (41 m² x 405,-Ft/hó + 25 %-os övezeti, + 20 %-os kertpótlék, és - 15 % alagsori elhelyezkedés miatti költségcsökkentő tényező figyelembevételével), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (43.200,- Ft) bérlőtársakat terheli.

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Srotis Tibor és Srotis Katalin bérlőtársakkal.

3. A Budapest XII. kerület, 7649/0/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Győri út 1. A. ép. I. em. 7/A. szám alatti, 80 m² alapterületű, komfortos, kétszobás öröklakás megjelölésű ingatlant költségelvű bérleti díj megállapításával Szabóné Wéber Katalin részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 32.400,- Ft/hó (80 m² x 405,-Ft/hó), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (64.800,- Ft) bérlőt terheli.

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Szabóné Wéber Katalinnal.

4. A Budapest XII. kerület, 7845/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos utca 6. I. em. 19. szám alatti, komfortos, 26 m² alapterületű öröklakást, költségelvű bérleti díj megállapításával Bazsó Magdolna részére öt év határozott időtartamra 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 10.500,- Ft/hó (26 m² x 405,-Ft/hó) a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (21.000,-Ft) bérlőt terheli.

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Bazsó Magdolnával.

5. A Budapest XII. kerület, 7715/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XII. kerület, Németvölgyi út 4. fszt. 3. szám alatt fekvő, 27 m² alapterületű, komfortos, öröklakás megjelölésű ingatlant költségelvű bérleti díj megállapításával Szabó László Tibor bérlő részére öt év határozott időtartamra 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 13.700,- Ft/hó (27 m² x 405,-Ft/hó + 25 %-os övezeti pótlék), a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (27.400,- Ft) bérlőt terheli.

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Szabó László Tiborral.

Budapest Hegyvidék, 2021. 02.19.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Javasolom a határozatok meghozatalát.

dr. Borsodi Klaudia
aljegyző