



ELŐTERJESZTÉS a települési önkormányzat képviselő-testületéhez

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. fsz. 5. szám, a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. (Krisztina krt. 29.) III. emelet 7. a. szám, illetve a Budapest, XII. kerület, Költő utca 8. fsz. 7. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. szám alatti Társasházban 12 lakás és 5 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5145/10.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület 6956/0/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. fsz. 5. szám alatti, 76 m² nagyságú, 2 szobás, komfortos lakás.

A lakást : 2016. április 1. napjától 2021. március 31. napjáig szóló határozott időre bérbeadta és bérbeadta az Önkormányzattól lakásbérleti szerződésének meghosszabbítását.

az ingatlanban családjával él, feleségével és 3 gyermekükkel. A gyermekek a Németvölgyi Általános Iskolában tanulnak. A lakást a bérlői kötelezettségének megfelelően rendben tartják, vigyáznak rá, otthonuknak tekintik. Kérelmében arról nyilatkozik, hogy más ingatlannal nem rendelkezik, köztartozása nincs, más önkormányzati lakásba nem szeretne költözni, nyilatkozata alapján a család szociálisan rászorulóknak tekinthető.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. fsz. 5. szám alatti, 76 m² nagyságú, 2 szobás, komfortos lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 409/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra részére öt év határozott időtartamra 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig tartó határozott időre, költségelvű lakbér (76 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

II.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy J. u. 2. (Krisztina krt. 29.) szám alatti Társasházban 8 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 18.412/100.000 eszmei hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület 6930/0/A/37 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. (Krisztina krt. 29.) III. emelet 7. a. szám alatti, 50 m² nagyságú, komfortos öröklakás.

: lakásigénylési kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. A házaspár a Fővárosi Önkormányzat Kút-völgyi Úti Idősek Otthonának részlegeinél dolgozik, ápolónőként 1996. óta, karbantartóként 2016. óta. Évek óta egy 27 m² -es házfelügyeleti lakásban laknak, munkájuk mellett ellátva a házfelügyelői teendőket is.

Jelenlegi lakhatásuk adminisztratív és személyi változások miatt kénytelenek váltani. Gyermekeik,

életvitelszerűen nem él velük, egészségügyi okok miatt a

bentlakásos intézményében van elhelyezve, mivel állandó felügyeletet igényel. Évente több alkalommal

hozzák haza több napos szabadságra. Kettőjük jövedelméből egy új lakás bérlésével járó anyagi terheket felvállalni nem tudják, mivel keresetükből fizetik az albérletet, támogatják gyermeküket, és fenntartják önmagukat. Kérésük szociális alapú lakás bérvételére irányul. Nyilatkozatuk alapján szociálisan rászorulóknak tekinthetők. A részükre felajánlott fenti lakást megtekintés után elfogadták.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. (Krisztina krt. 29.) III. emelet 7/a. szám alatti, 50 m² alapterületű, komfortos öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 1.194/100.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra részére öt év határozott időtartamra 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig költségelvi lakbér (50 m² x 405,-Ft/hó) megállapításával.

III.

A Budapest XII. kerület, Költő u. 8. szám alatti Társasházban 13 lakás, 3 nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 8388/10.000 eszmei hányaddal.

Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület 9631/0/A/10 helyrajzi számú, természetben a Budapest, XII. kerület, Költő utca 8. fsz. 7. szám alatt fekvő, 108 m² alapterületű, összkomfortos, 4 szobás, lakás megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1161/10.000 tulajdoni hányaddal. A lakás jelenlegi használója által az Önkormányzat részére történő birtokbaadásra 2021. április végén kerül sor.

2004. óta él a kerületben, 2009. óta a Budapest XII. kerület, Hajnóczy J. u. 2. (Krisztina krt. 29.) I. emelet 9. szám alatti önkormányzati lakásban lakik győgyepedagógus feleségével és 4 kiskorú gyermekével. Az Önkormányzattal 5 év határozott időre kötött bérleti szerződése 2020. november 14. napján lejárt.

nagyobb ingatlan bérvétele iránt nyújtott be kérelmet az Önkormányzathoz, amiatt, hogy a lakásban gyermekeiknek legyen magánszférája. Kamasz lányuknak a konyhából alakították ki félszobát, a 16, 13 és 8 éves fiaik egy szobában élnek. A lakást saját költségen felújították, és folyamatosan karbantartották, vállalják a leendő bérlemény felújítását is. Nyilatkozata alapján szociálisan rászorulóknak tekinthetők. Használati, külön szolgáltatási, illetve közüzemi díjtartozása nincs.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Költő u. 8. fsz. 7. szám alatti, összkomfortos, 108 m² alapterületű lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 1161/10.000 tulajdoni hányaddal kerüljön bérbeadásra 2021. május 1. napjától 2026. április 31. napjáig öt év határozott időtartamra részére költségelvi bérleti díj (108 m² x 470,- Ft/hó, +25%-os övezeti, +20%-os kertpótlék) megállapításával.

Jogsabályi 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. Hegyvidéki Önk. 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 Ör. 4. §-a alapján a bérbeadás az alábbi jogcímenen 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) költségelví 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 közszolgálati jogviszonnyal rendelkező kérelmező.

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

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

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 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 döntést hozom:

I.

A Budapest XII. kerület, 6956/0/A/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. fsz. 5. szám alatti, komfortos, 76 m² alapterületű lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 409/10.000 tulajdoni hányaddal, költségelví bérleti díj megállapításával részére öt év határozott időtartamra 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 30.800,-Ft/hó (76m² x 405,-Ft/hó) a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi nettó lakbérnek megfelelő összegű óvadék (61.600,-Ft) bérletet terheli.

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

II.

A Budapest XII. kerület, 6930/0/A/37 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. (Krisztina krt. 29.) III. emelet 7. a. szám alatti, komfortos, 50 m² alapterületű lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 1.194/100.000 tulajdoni hányaddal, költségelví bérleti díj megállapításával I., mint bérletársak részére öt év határozott időtartamra 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 20.300,- Ft/hó (50 m² x 405,-Ft/hó) a külön szolgáltatások és közüzemi díjak megfizetése, valamint a kéthavi nettó lakbérnek megfelelő összegű óvadék (40.600,- Ft) bérletet terheli.

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön I. mint bérletársakkal.

III.

A Budapest XII. kerület, 9631/0/A/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XII. kerület, Költő utca 8. fsz. 7. szám alatt fekvő, 108 m² alapterületű, összkomfortos, lakás megjelölésű ingatlant, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1161/10000 tulajdoni hányaddal, költségelví bérleti díj megállapításával I. részére öt év határozott időtartamra 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig bérbe adom. A bérleti díj 73.600,- Ft/hó (108 m² x 470,-Ft/hó+25%-os övezeti, +20%-os kertpótlék lakbér mértékét növelő tényező figyelembevételével), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése, valamint a kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék (147.200,- Ft) bérletet terheli.

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

Budapest Hegyvidék, 2021. április 21.



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Javasolom a határozatok meghozatalát.



dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

