



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, utca szám alatti és a Budapest VIII. kerület, szám alatti önkormányzati bérlemények lakáscsere szerződésének jóváhagyására

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: HEGEDŰS KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság -

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság -

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság dönt -

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság -

Városüzemeltetési Bizottság -

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság -

Tisztelt Polgármester Úr!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

2020. március 01. napjától határozott időre, 2025. február 28. napjáig szólon bérlóje a hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, 51,30 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati lakásnak. Bérlónek havonta – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve –22.703,- Ft összegű költségelví lakbérfizetési kötelezettsége van. Lakbér és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása nincs, és magatartásbeli panasz sem volt ellene.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakóépület 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épület. Az épületben összesen 18 darab lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van.

..... 2006. június 27. napjától határozatlan időre szólon bérlóje a hrsz.-ú, Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, 24,42 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú önkormányzati lakásnak. A bérleti szerződés névváltozás miatt 2019. április 29. napján módosításra került. Bérlónek havonta 6.755,- Ft összegű lakbérfizetési kötelezettsége van, és a csatolt igazolások alapján

megállapítható, hogy bérbeadóval szemben lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozása nincs.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakóépület Társasház. Az épületben összesen 4 darab lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van még önkormányzati tulajdonban.

..... 2020. október 2. napján lakáscserére irányuló kérelmet nyújtottak be Társaságunk felé, amely alapján a Budapest VIII. kerület, szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát kívánja elcserélni, az bérleményét képező Budapest, VIII. kerület, 14. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára.

A kérelem alapján megindult ügyintézési határidő a 2020. október 6. napján kelt értesítéssel meghosszabbításra került.

A cserélő felek lakáscsere kérelmüket az alábbiakkal indokolták:

Tekintettel arra, hogy és nagykorú fia, Remenár János él a 2 szobás, 51,30 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakásban, számára elegendő lenne a kisebb lakás, amelynek a rezszi költsége is alacsonyabb.

..... két nagykorú gyermekével, és és unokájával él a kisebb 1 szobás, 24,42 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásban, ezért ideális lenne számukra a csereingatlan, hogy a családnak egészségesebb életkörülménye legyen.

..... anya-lánya rokon kapcsolatban vannak. így tudná segíteni lánya, unokái, valamint dédunokája kényelmesebb, egészségesebb életét.

Kérelmezők kérelmükhöz minden szükséges okiratot csatoltak, amelyek a következők:

- lakáscsere szerződés;
- a bérlők bérleti díjra vonatkozó „nullás” igazolásai, valamint a lakásra vonatkozó, közüzemi szolgáltatók által kiállított „nullás” igazolások.

Tekintettel arra, hogy a kérelmezők a szükséges iratokat hiánytalanul benyújtották, valamint kérelmüket megfelelően megindokolták, a csere jóváhagyásának álláspontunk szerint nincs jogszabályi akadálya. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Polgármester járuljon hozzá a 34942 hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, 51,30 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás tekintetében bérleti jogának, valamint a hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, 24,42 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati bérlemény tekintetében bérleti jogának a cseréjéhez.

..... 2020. október 2. napján tett nyilatkozataikkal hozzájárultak a döntéshozatal során a személyes adataik megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérelt önkormányzati lakásokra érkezett lakáscsere szerződéshez való bérbeadói hozzájárulás megadása. Pozitív döntés alapján , valamint jogszabályoknak megfelelő kérelme teljesíthető lesz, így a telek lakásigénye is megoldódik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010 (III.08) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 55. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a lakáscseréhez való hozzájárulást az Lakástörvény keretei között lehet megadni, illetve megtagadni. A bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról a bizottság dönt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 29. §-ban foglaltak alapján bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető. Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának az iratokhoz történő benyújtását.

Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a fent említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél egészségügyi ok, munkahely megváltozása, lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, kivéve akkor, ha kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

Fent leírtak figyelembevételével, a bérbeadó akkor tagadhatja meg a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner az említett esetleges hiánypótlást a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

A Lakástörvény 23. § (1) bekezdés e) pontja szerint a lakásbérleti szerződés megszűnik, ha a lakást a bérlő elcseréli.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.4. alpontja alapján tárgyi döntés a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 03.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, melyet külön íven hoz meg.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Lakáscsere szerződés
2. sz. melléklet: bérlő 2020. március 01. napján kelt bérleti szerződése
3. sz. melléklet: bérlő 2019. április 29. napján kelt névváltozás miatt módosított bérleti szerződése

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Polgármesterének .../2020. (XI....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti és a Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti önkormányzati bérlemények lakáscsere szerződéséről

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

- 1.) hozzájárulok a hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, 51,30 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának, és a hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, 24,42 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú bérlemény bérleti jogának cseréjéhez, és ennek alapján:
 - a) A Budapest VIII. kerület, szám alatti, 2 szobás, 51,30 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó, határozott időre, 2025. február 28. napjáig szóló bérleti szerződés megkötéséhez – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőkkel figyelembe véve – jelenleg 22.703,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díj, valamint a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak, valamint a 47. 299,- Ft óvadék megfizetése mellett;
 - b) A Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, 24,42 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó, határozatlan időre szóló, bérleti szerződés megkötéséhez – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőkkel figyelembe véve – jelenleg 6.755,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díj, valamint a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak, valamint a 22.515,- Ft óvadék megfizetése mellett;
- 2.) felkérem a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérbeadói nyilatkozatok kiadására, és a határozat 1.) pontja alapján a bérleti szerződések megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő:

1.) pont esetében: 2020. november 30.

2.) pont esetében: 2021. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. november 09.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök