



25.

## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS  
POLGÁRMESTER

részére

**Tárgy:** tájékoztatás

**Tisztelt**

Köszönjük, hogy megtisztelte Önkormányzatunkat és a 2019. évi közmeghallgatásra észrevétellel fordult hozzánk. Engedje meg, hogy kérdésére az alábbiakban foglaljam össze válaszomat.

1.

A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ két alkalommal került kapcsolatba a Magdolna-Orczy negyed programmal érintett ingatlanok lakóival. Első alkalommal 2018-ban, amikor még egy általános kérdőívezés történt, amiben arra voltak kíváncsiak, hogy mikor költözött ide az illető, milyen a komfortfokozata a lakásnak, szeret-e itt élni stb. Második alkalommal pedig 2019-ben az egyéni fejlesztési terveket érintő adatfelvétel miatt.

Az Ön által lakott ház a Magdolna – Orczy negyed programban érintett és a tervek szerint komplett hőszigetelést és fűtőkorszerűsítést (kazáncserét) végez majd el az Önkormányzat.

2.

A házban lévő kamerák ügyében felkértem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársait, hogy vizsgálják meg, a kamera működik-e, ha nem, akkor működőképes állapotba hozható-e. A vizsgálat eredményét követően tájékoztatni fogjuk a szükséges lépések további menetéről.

3. A Képviselő-testület módosította a teremgarázsokban található gépkocsi-beállók bérbeadásáról szóló feltételeket, így a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 40. szám alatti épületben található teremgarázs beálló-helyei is alacsonyabb összegben vehetők bérbe.

Eszerint a parkolási zónában elhelyezkedő garázs céljára hasznosított helyiség esetében a havi bérleti díj mértéke a helyiségben elhelyezhető gépjárművenként legalább az adott parkolási zóna bruttó parkolási díj 50 órájának megfelelő összeg. Ez a díjtétel a Dankó utca 40. szám alatti épület esetében nettó 13.250,- Ft, tekintettel arra, hogy a Dankó utca 40. sz. alatti ingatlant is magába foglaló parkolási zónában 265,- Ft/óra a parkolási díj.

A Dankó utca 40. szám alatt található garázsban jelenleg 23 db gépkocsi-beálló található, amelyből 2019. december 10. napján bérbeadás útján hasznosítva van 7 db. A bérlők jellemzően ajánlás útján szereznek tudomást a szabad gépkocsi-beállóról, nem ritkán úgy, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársaitól érdeklődnek az elérhető helyekről.

4. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodájának tájékoztatása alapján sajnálatos módon a kérdésében említett „3 alkalmat” szükségszerű betartani, mivel a szerződés megkötésének az egyik alapfeltétele, hogy az óvadék vagy az óvadék különbözet befizetésre kerüljön. Az óvadék befizetésének igazolásáig a Lakásgazdálkodási Iroda előkészíti a bérleti



## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS  
POLGÁRMESTER

szerződést, azonban amíg az óvadék befizetéséről a bizonylat nem kerül bemutatásra, addig a szerződés nem aláírható.

A jelenleg hatályos Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet alapján – néhány esettől eltekintve – szinte minden bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglaltatni, amelynek költségét a bérbeadó fizeti meg. A közjegyző idejét befolyásolni nem áll módunkban, hozzájuk is időpontot szükséges foglalni. Amennyire lehetséges, igyekszünk mindenkinek segítséget nyújtani a gördülékeny ügyintézés érdekében. A közjegyzők csakis külön díj ellenében mennek ki helyszínre, ami ilyen mennyiségű szerződéskötésnél nem lehetséges, és a közjegyzőkre vonatkozó rendelkezések alapján, jelentősen megnövelik a szerződéskötés előkészítésének, és aláírásának időtartamát.

A fent leírtak alapján sajnálatos módon jelenleg ezek egy nap alatt nem kivitelezhetőek.

A bérleti szerződés megkötése nem lehetséges egy nap alatt, tekintettel arra, hogy minden egyes bérleti szerződést ügyvéd készít elő, az óvadékfizetési kötelezettség korábban is fennállt, továbbá egyes esetekben még bérbeadói hozzájárulás kiadása is megelőzi a bérleti szerződés megkötését.

A levelében feltett kérdésekre a fent említett Rendeletből az alábbi jogszabályok vonatkoznak:

“A bérleti jogviszony keletkezése

22. § (6) A bérlő bérleti szerződésen alapuló kötelezettségvállalását végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni.

(7) A közokiratba foglalás költségeinek viseléséről a bérleti szerződésben kell megállapodni.

Óvadék

25. § (1) A lakás bérlője, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, új bérbeadás esetén a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke:

- a.) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege,
- b.) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege.

(8) Ugyanannak a bérlőnek ismételt bérbeadás esetén, a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az újonnan kötendő szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.”

5. Józsefváros vonatkozó rendelete alapján bérleti szerződést határozott időre lehet csak bérbe adni (legfeljebb 5 évre). Amennyiben az 5 év letelik, újabb szerződést kötünk az ügyféllel, az már ismételt bérbeadásnak minősül és nem hosszabbításnak. Az ilyen esetekben nem szükséges a teljes óvadékot megfizetnie a bérlőnek, hanem óvadék különbözetet kell fizetni, amennyiben az óvadék összege változott az előzőleg befizetett óvadék összegétől.

A hosszabbítás azt jelenti, hogy – valamilyen oknál fogva – az 5 évnél rövidebb időre bérbe adott lakások esetében a meglévő szerződés kerül meghosszabbításra úgy, hogy az eredeti dátumot



## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

\* PIKÓ ANDRÁS \*  
POLGÁRMESTER

figyelembe véve legfeljebb 5 évre szólhat. Ennél az esetnél nincs óvadékfizetési kötelezettsége a bérlőnek.

Az 5. pontban feltett kérdésekre a fent említett Rendeletből az alábbi jogszabályok vonatkoznak:

„Óvadék

25. § (8) Ugyanannak a bérlőnek ismételt bérbeadás esetén, a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az újonnan kötendő szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.”

A bérbeadás időtartama

26. § (2) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a bérleti szerződést a bérbeadó szervezet legfeljebb 5 évi határozott időtartamra köti meg.

A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása

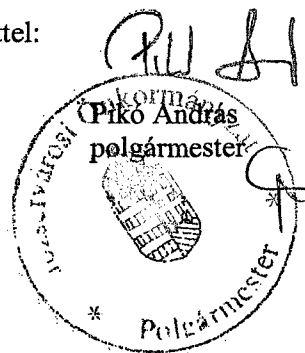
27. § (1) A bérbeadó szervezet az öt évnél rövidebb időre szóló bérleti jogviszonyt meghosszabbíthatja.

(2) A szerződés meghosszabbítása azt jelenti, hogy az öt évnél rövidebb időre szólóan létrejött bérleti szerződés időtartama úgy kerül megváltoztatásra, hogy a szerződés eredeti időtartama – az addigi meghosszabbításokat is figyelembe véve – legfeljebb öt évre növekszik. Ha a bérlet már öt éve fennáll, nem lehet a szerződést meghosszabbítani. Abban az esetben azonban, ha a rendeletben szabályozott feltételek fennállnak, új bérleti szerződést kell kötni.”

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2019. december 17.

Tisztelettel:



al. d. 25

