

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.10.....sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 22-i ülésére

Tárgy:             Javaslat a Budapest VIII., Práter utca :             . szám alatti önkormányzati lakás  
                          bérbeadására.

Előterjesztő:             Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette és leírta:     Keresztesi Zoltánné lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.  
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

#### I.    Előzmények:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Kisfalu Kft. - *a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 464/2012.(XII.19) számú határozata alapján* - a pályázat benyújtásakor legalább 3 éve, határozatlan vagy határozott időre szólóan, a Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói, a Józsefvárosi Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói részére, önkormányzati bérlakások bérbeadására „KSZ/2013 típusú” nyílt pályázatot írt ki.

A fentiekben körülírt pályázaton meghirdetett Budapest VIII., Práter u.             szám alatti, 69,14 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakásra benyújtott pályázat nyertese a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 127/2013. (IV. 3) határozatának 3.) pontja alapján             volt. Pályázóval az egy évre szóló bérleti szerződést 2013. június 17. napján megkötöttük. A bérleti szerződés megkötésének feltétele volt, hogy a pályázó a lakás felújítására megállapodást kössön a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájával.             a felújítási kötelezettségre vonatkozó megállapodást 2013. május 24. napján megkötötte. A megállapodás alapján a bérleti szerződés megkötésétől számított egy éven belül a lakás felújítását el kellett volna végeznie.             bérleti szerződése, valamint a felújítás elvégzésére vonatkozó határidő 2014. május 31. napjával lejárt. A határidő lejártát követően nevezettel a bérleti szerződést nem lehetett meghosszabbítani, tekintettel arra, hogy a bérleti szerződésben foglalt összes kötelezettségének határidőn belül nem tett eleget.

#### II.   A betérjesztés indoka:

          a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét a szükséges igazolásokkal - *kivéve a felújítási munkálatok elvégzésére vonatkozó jegyzőkönyvet* - együtt 2014. május 9. napján benyújtotta a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodájához, egyidejűleg kérte a felújítási kötelezettségre megszabott határidő meghosszabbítását.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda 2014. május 9-én kelt átírata alapján a lakásban a konyhai és fürdőszobai lefolyó vezetéken csőtörés következett be, melynek elhárítása bérbeadói feladat. Bérbeadó a hibákat kijavíttatta, a javításról a bérlőt értesítette. Ezt követően a vállalt felújítási munkálatok elvégzését folytatta.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája 2014. július 16. napján bérleményellenőrzést végzett, és megállapította, hogy a felújítási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Mivel a bérleti szerződést bérlővel - *önhibáján kívül* - határidőben nem lehetett meghosszabbítani, ezért a lakás bérbeadásához a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulása szükséges.

### III. Tényállási adatok:

Kérelmező indokát – *önhibáján kívül nem tudott határidőben a felújítási kötelezettségnek eleget tenni* - figyelembe véve részére, az általa lakott lakás határozott időre – 5 év időtartamra - bérbe adható.

### IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a Budapest VIII., Práter u. szám alatti, 69,14 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú bérlakás bérbeadását jogcím nélküli lakáshasználó részére, 5 év határozott időtartamra, előbérleti jog biztosításával.

### V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés célja jogcím nélküli lakáshasználó helyzetének rendezése. A lakás bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után a rendszeresen befizetett bérleti díj az Önkormányzat bevételeit képezi.

### VI. Jogsabályi környezet ismertetése:

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés q) pontja alapján:

„ (4) A lakások bérbeadása történhet:

q) jogcím nélküli lakáshasználók részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, ”

A rendelet 18.§ (1) és (2) bekezdése értelmében:

„(1) Ha a határozott időre létesített bérlet a határozott idő lejártá miatt szűnik meg, feltéve, hogy nem következett be a bérlet létesítését kizáró ok, az Önkormányzat a bérlőnek biztosít elsőbbséget a lakás ismételt bérbevételére, vagy másik lakást ad bérbe.

(2) Az (1) bekezdésben biztosított jogosultságot a rendelet alkalmazásában előbérleti jognak kell tekinteni, ami a rendeletben szabályozott módon gyakorolható. A rendeletben meghatározott kivételekkel, az előbérleti jog alapján:

- a.) az eredetileg öt évnél rövidebb időre szóló szerződés meghosszabbításra kerül öt évre (a továbbiakban: első öt éves bérleti időszak),
- b.) ha lejárt az öt évet elért határozott bérleti időtartam, ismételt - öt évre szóló - bérbevételre vonatkozó jog nyílik meg (a továbbiakban: következő öt éves bérleti időszak),
- c.) a következő öt éves bérleti időszak lejártakor ugyanilyen feltétellel ismét megnyílik a bérbevételre vonatkozó jog.”

A rendelet 22/C.§ értelmében:

„ (1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb ötéves határozott időtartamra bérbé adható az általa lakott vagy más, a lakásigény mértékét meg nem haladó szoba számú lakás is, ha a használó a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fen, és a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja. E rendelet alkalmazásában rendszeresnek minősül a díjfizetés, ha a használó – kérelem beadásának napját megelőző – legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, az esetleges tartozással, vagy tartozás részleteivel együtt.”

### Határozati javaslat

...../2014 év (.....hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul ..... , jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII., Práter u. ..... szám alatti, 69,14 m2 alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú, önkormányzati tulajdonú bérlakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával. A bérleti szerződés az 5 év lejártát követően kérelemre, a mindenkor hatályos rendelet feltételei alapján meghosszabbítható.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója  
Határidő: 2014. augusztus 22.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft.-t a határozati javaslat 1.) pontjában foglaltak alapján a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója  
Határidő: 2014. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

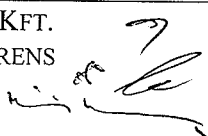
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2014. augusztus 15.

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató m.

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

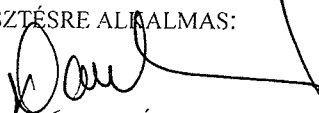
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANÁDA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 2014. AUG 19.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG  
ELNÖKE