**SÜRGŐSSÉGI**

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.28. sz. napirend
PDT

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014 . szeptember 29-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bauer S. u. . szám alatti lakás bérbeadására

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Tóth Anna lakásgazdálkodási referens

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

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

## I. Előzmények:

A Budapest VIII., Bauer S. u. . sz. szám alatti 1 szoba, komfort nélküli komfortfokozatú, 26,00 $m^2$ alapterületű önkormányzati bérlakás bérlője - *1981. május 22. napjától határozatlan időre szólóan* – volt, aki gondnokság alatt állt, és a Pszichiátriai Betegek Otthona szentgotthárdi intézetének lakója volt 1996. november 19. napjától.

A bérlő a lakást a JÖPH Lakásügyi Osztálya és a JÖPH Gyámhivatala hozzájárulásával 2003. április 1. napjától folyamatosan albérletbe adta gyermekei részére, 2006. június 30. napjáig.

Az albérletbe adás idejének lejárta után hivatásos gondnoka Horváth Sándor ismételten kérte a lakás albérletbe adását, amely ügyben bérbeadói, illetve gyámhivatali hozzájárulás nem született, tekintettel arra, hogy a bent lakó volt albérlők a díjfizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget. A volt albérlők a tárgyi lakásra a bérleti- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díj mellett, a közmű szolgáltatók *(Gázművek, ELMŰ)* felé is díjtartozást halmoztak fel.

· 2008. március 22. napján elhalálozott, így a lakásbérleti joga megszűnt. A lakásban bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nem lakott, a lakásban és családja maradt vissza.

A Gyámhivatal Horváth Sándor hivatásos gondnok útján 2008. március 31. napján kelt levelében felszólította és családját, hogy a felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül a tárgyi lakást ürítsék ki és azt adják le a JVK Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda részére.

Nevezettek a lakás leadási kötelezettségüknek nem tettek eleget, így 2008. március 23. napjától a tárgyi lakás jogcím nélküli lakáshasználói.

2003. április 1. napjától a lakásban lakik, a felhalmozott bérleti/használati és a kapcsolódó külön szolgáltatási díj hátralékot megfizette, jelenleg a bérleményt díjtartozás nem

terheli. más lakhatási lehetősége nincs, a lakásban jelenleg egyedül lakik. A bérlemény rendezett, és a lakást rendeltetésszerűen használja. Érvényes bejelentett lakcíme nincs.

és néhai rokoni kapcsolatban nem álltak. Az elhunyt bérlő után a Lakástörvényben, és a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 9. § (6) bekezdésének a) pontjában meghatározott bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nem lakik a lakásban.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés a) és b) pontja értelmében:

*(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján, ha nem áll fenn a 9. § (6) bekezdésében megjelölt kizáró okok egyike sem, 1 évi időtartamra adja bérbe a lakást.*

*a) a bérlő halálát megelőzően legalább három évig lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen a lakásba lakott, vagy*
*b) akivel szemben – a lakásba való befogadásához adott bérbeadói hozzájárulásakor – a bérbeadó másik lakás bérbeadására kötelezettséget vállalt, de a kérelmező lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen nem lakott 5 évig a lakásban a bérlő halálát megelőzően.*

Tekintettel arra, hogy nevezett lakcím bejelentéssel nem rendelkezik a tárgyi lakásra, illetve a rendelkezésünkre álló iratanyag tanúsága szerint a bérbeadó - *a lakásba való befogadáshoz adott bérbeadói hozzájáruláskor* - másik lakás bérbeadására kötelezettséget nem vállalt, ezért nevezett kérelme a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú rendelete 22/C. §-sa alapján bírálható el.

## II. A beterjesztés indoka:

Fentiebben leírtak alapján – *mint jogcím nélküli lakáshasználó* – kéri az általa lakott lakás bérbeadását. A lakás szobaszáma a bentlakó személyek igényjogosultságát nem haladja meg. A kérelmező 2003. április 1. napjától folyamatosan a lakásban lakik. Vele szemben semmilyen probléma nem merült fel, a lakás használati díját rendszeresen fizeti, tartozása nincs.

Nevezettel szemben a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 9. § (6) bekezdésében és a 23.§ (3) bekezdésben meghatározott bérbeadást kizáró okok nem állnak fenn.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú rendelete 22/C. § értelmében a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadásról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

## III. Tényállási adatok:

A lakás nagyságát és komfortfokozatát figyelembe véve részére, az általa lakott lakás határozott időre bérbe adható.

: a szerződés megkötése után: 2.855,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik. Ezen felül a kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat - *szemétszállítási díj: 1.951,- Ft + Áfa* - köteles megfizetni bérbeadó részére. A leendő bérlő vállalja az óvadék megfizetését.

## IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a Budapest VIII., Bauer S. u. szám alatti, 1 szobás, 26,00 m2 alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú lakás bérbeadását visszamaradt jogcím nélküli használói részére, egy év határozott időre szólóan. Amennyiben ezen időszak alatt nevezettel szemben a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény nem fog fennállni, úgy a bérleti szerződés vele, a mindenkor hatályos rendelet feltételei alapján 5 évre meghosszabbítható.

## V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés célja a visszamaradt jogcím nélküli használó helyzetének megoldása. A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után rendszeresen befizetett bérleti díj az Önkormányzat bevételét képezi.

## VI. Jogszabályi 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:*
*c) jogcím nélküli lakáshasználók részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján,"*

A rendelete 22/C. §-a értelmében:

*„ (1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb ötéves határozott időtartamra bérbe 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 fenn, 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.*

*(2) Amennyiben a lakáshasználó által lakott lakás nem felel meg az 1. mellékletben foglalt lakásigény mértékének, részére a lakásigény jogosultságának megfelelő másik lakást kell bérbe adni. „*

Fentiekre való tekintettel, az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

Határozati javaslat

...../2014 év (....hó. .nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1) hozzájárul [redacted], jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII., Bauer S. u. [redacted] szám alatti, 1 szobás, 26,00 m2 alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, önkormányzati tulajdonú bérlakás bérbeadásához, egy év határozott időre szólóan. A bérleti szerződés az egy év lejártát követően kérelemre, a mindenkor hatályos rendelet feltételei alapján 5 évre meghosszabbítható.

Felelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Határidő: 2014. szeptember 29.

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

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

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

Budapest, 2014. szeptember 18.

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.
LEÍRTA: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2014 SZEPT 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2014 SZEPT 23.

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE