

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.26.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Szigony u. [REDAKT] szám alatti lakás jogcím nélküli lakáshasználójának [REDAKT] – elhelyezésére vonatkozóan.**

Előterjesztő: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette és leírta: Orgonás Éva lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete – a *Corvin Sétány Program lezárásával és elszámolásával kapcsolatban* – a 153/2014.(VIII. 27.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat 2015. december 31-ig – többek között – a Budapest VIII. Szigony u. [REDAKT] szám alatti épület önkormányzati bérleményeiből a lakókat kiköltözteti, és az épületet lebontja.

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. [REDAKT] szám alatti épületben összesen 21 db lakás van, ebből 15 db lakás már üres, 6 db lakás bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó által lakott. A 6 db lakott lakásból, 4 db lakás – határozatlan idejű szerződéssel rendelkező – bérlő által, míg 2 db lakás jogcím nélküli lakáshasználó által lakott.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés figyelembe vételével, a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlőkkel a RÉV8 Zrt. folytat tárgyalásokat kihelyezésük tárgyában, míg az épületben jelenleg lakó 2 db lakás jogcím nélküli használójának kihelyezése, Társaságunk feladata.

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. [REDAKT] szám alatti lakás jogcím nélküli használója [REDAKT] akinek az ügyét a Tisztelt Bizottság 2015. május 13-i ülésén már tárgyalta, ezért az épületben – Társaságunk részéről [REDAKT] jogcím nélküli lakáshasználó ügye vár csak megoldásra.

A Budapest VIII., Szigony u. [REDAKT] szám alatti, [REDAKT] volt bérlő, jelenleg jogcím nélküli lakáshasználó által használt önkormányzati tulajdonú lakás 20,10 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú.

Az 1999. május 21. napján megkötött, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján, [REDAKT] korábban a tárgyi lakás bérlője volt, tekintettel azonban arra, hogy a bérlő a lakás bérletével kapcsolatban jelentős összegű bérleti- és kapcsolódó különszolgáltatási díjhátralékot halmozott fel – melyet többszöri felszólítás ellenére sem rendezett – lakásbérleti jogviszonya a felhalmozott díjhátralék miatt, 2011. április 30. napjával felmondásra került.

2011. május 1. napját követően – tekintettel a jogcím nélküli lakáshasználatra, valamint a felhalmozott díjhátraléka – [REDAKT] al szemben a tárgyi lakás kiürítése, valamint a felhalmozott díjhátralék érvényesítése érdekében meghatalmazott jogi képviselő útján, peres eljárás kezdeményezésére került sor.

Mindeközben [REDAKT] az Önkormányzattal szemben felhalmozott díjhátraléka rendezése érdekében részletfizetési kérelmet nyújtott be. Mivel 2012. január 27. napján, 24 havi részletfizetési

megállapodás megkötésére került sor, a vele szemben korábban kezdeményezett peres eljárás szünetelésre került a Pesti Központi Kerületi Bíróságon.

Sajnálatos módon azonban, a későbbiekben a megállapodásban vállalt fizetési kötelezettségének nem tett maradéktalanul eleget, ezért előbb felszólítottuk – majd további teljesítés hiányában – a részletfizetési megállapodás felmondásra, és a peres eljárás vele szemben folytatásra került.

Ennek eredményeként 2013. október 8. napján – nem jogerős – bírósági ítélet született, melyben [REDACTED] t a bíróság a Budapest VIII. kerület, Szigony u. [REDACTED] szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás 15 napon belüli kiürítésére kötelezte.

Kötelezte továbbá a 2013. szeptember 30. napjáig felhalmozott 505.955,- Ft tőke összegű díjhátralék, valamint annak a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai, és 10.000,- Ft + Áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltség 15 napon belüli megfizetésére, valamint 2013. október 1. napjától a lakás kiürítéséig havi 10.763,- Ft összegű használati megfizetésére.

A bírósági ítélet a 4.P.50.714/2013/14. számú, 2014. szeptember 24. napján kelt bírósági végzés alapján, 2013. november 20-án jogerőre emelkedett.

Tekintettel arra, hogy csak jogerős bírósági végzés alapján lehet a végrehajtási eljárásokat kezdeményezni, és erről a bíróság csupán a 2014. szeptember 24. napján kelt végzésben rendelkezett, továbbá [REDACTED] időközben hátralékát – Hálózat Alapítványi támogatás igénybe vételével – elkezdte rendezni, vele szemben a jogerősítő végzés kézhezvételét követően, végrehajtási eljárások kezdeményezésére nem került sor. [REDACTED] részére a Hálózat Alapítvány Kuratóriuma 2015. január 5-én, 146.250,- Ft összegű krízistámogatást ítelt meg, 15.000,- Ft összegű vállalt saját rész, valamint az Alapítvány által szabott egyéb feltételek teljesülése mellet.

[REDACTED] volt bérlőnek, jelenleg jogcím nélküli lakáshasználónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal – mint bérbeadóval szemben – aktuális kimutatásunk szerint, 2015. június 30. napjáig, a Budapest VIII. kerület, Szigony u. [REDACTED] szám alatti lakás bérletével, illetve jogcím nélküli használatával összefüggésben, 146.250,- Ft tőke összegű bérleti/használati- és kapcsolódó költséghátalékot (Hálózat Alapítvány által megítélt támogatás összege) tartunk nyilván. Tekintettel arra, hogy a Hálózat Alapítvány a megítélt támogatás folyósítását – az adós által fizetendő önrész megfizetésén felül – más feltételekhez is köti, és ezeknek a feltételeknek [REDACTED] nem felel meg, a megítélt 146.250,- Ft összegű támogatás – az Alapítvány által – nem kerül folyósításra.

Időközben, a 2015. áprilisában tartott bérleményellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy [REDACTED] a tárgyi ingatlant nem lakja életvitelszerűen. Az ellenőrzéskor a lakásba való bejutást [REDACTED] ( [REDACTED] testvére) biztosította, aki szóban akként nyilatkozott, hogy testvére [REDACTED] vidéken tartózkodik, a lakást jelenleg nem lakja. [REDACTED] nyilatkozata alapján, a lakásban még rajta kívül testvére két gyermeke – akiknek 2009. évben hozott gyámhatósági határozat alapján Ő a gondnoka – [REDACTED] (született: [REDACTED]), és [REDACTED] (született: [REDACTED]) lakik életvitelszerűen. [REDACTED] az ellenőrzés alkalmával nem tanúsított együttműködő magatartást, és a jegyzőkönyv aláírását is megtagadta. A helyszíni szemle során az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai megállapították, hogy a bérlemény jelen állapotában nem alkalmas életvitelszerű használatra. A bérleményben az áramszolgáltatás díjtartozás miatt kikapcsolásra került, ezért sem fűzési, sem fűtési lehetőség nincs, és a lakásban uralkodó körülményekből, valamint abból, hogy [REDACTED] ügyeiben régóta meghatalmazással édesanyja [REDACTED] jár el, arra lehet következtetni, hogy a lakást senki nem lakja életvitelszerűen. Az épületben még ott lakó szomszédok erre vonatkozóan, egymásnak ellentétes nyilatkozatokat tettek, feltehetően az esetleges atrocitások elkerülése végett.

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:5 § (2) bekezdése alapján: „A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti – annak kivételével – akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.”

██████████ 1999. május 21. napján kelt bérleti szerződés megkötésével, mint bérlő – JOGSZERŰEN – jutott az ingatlan birtokába, mely birtoklással azóta sem hagyott fel, tehát a birtokvédelem mindenkiel – még a tulajdonossal – szemben is megilleti.

A Ptk. 5:4. § [A birtok elvesztése]

(1) A birtokot a birtokos elveszti, ha a dolog feletti tényleges hatalom gyakorlásával véglegesen felhagy, vagy ha a dolog birtokát más szerzi meg.

(2) A birtokos nem vész el azzal, hogy a birtokos a tényleges hatalom gyakorlásában időlegesen akadályoztatva van.

A Ptk. hivatkozott szabályai alapján, a tárgyi esetben is megilleti a lakáshasználót a birtokvédelem. A töretlen bírói gyakorlat alapján, ha a lakásban olyan használati eszközök tárgyak találhatóak, melyek arra utalnak, hogy a lakást használják, nem tekinthető a birtoklás felhagyásának, ha a használó ideiglenesen nem tartózkodik a lakásban.

Ptk. 5:8. § [Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján]

(1) A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását, vagy a zavarás megszüntetését.

(2) A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

Fentiekre hivatkozással jelen esetben ██████████ kihelyezése másik lakásba szükségszerű, hiszen a Budapest VIII. kerület, Szigony u. ██████████ szám alatti lakás birtokosa, akit megillet a birtokvédelem. Egy esetleges jegyzői, vagy peres eljárás keretében hosszú idő, akár évek elteltével is a jegyző, illetve a bíróság – nagy valószínűséggel - megállapítja, hogy ██████████ a jogos birtokos, és elrendeli az eredeti állapot helyreállítását, valamint az önkormányzatot pénzbírság és az okozott károk, akár sérelemdíj megfizetésére kötelezheti.

A fent leírtakat, és a tárgyi ingatlan kiürítésére született bírósági ítéletet is figyelembe véve, valamint a Projekt megvalósulása érdekében – tekintettel a lebonyolításának szűkös határidejére – ██████████ elhelyezésére a Budapest VIII. Kőrös u. ██████████ szám alatti, 27,90 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú krízislakást javasoljuk – *határozott időre szólóan* – használatba adni. A lakás beköltözhető állapotú.

Az épület mielőbbi kiürítésre és a kivitelezőnek történő átadására, kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy járuljon hozzá ██████████ jogcím nélküli lakáshasználó átmeneti jelleggel történő elhelyezéséhez a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. ██████████ szám alatti lakásban, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelet 66. §-ában foglaltak alapján – *határozott idejű* – használati megállapodás megkötésével.

Az előzményekre tekintettel javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Kőrös u. ██████████ szám alatti lakásra vonatkozóan, ██████████ al *határozott idejű (maximum 3 hónap)* használati megállapodás köttessen. A Kőrös utcai lakás kiürítése érdekében pedig, a használati megállapodás lejártát követő 60 napon belül, az 1994. évi LIII. tv. (Vht.) 183/A. §-ban foglaltak alapján – *mint önkényes ellen* – gyorsított, nem peres eljárásban tudunk intézkedni.

## II. A beterjesztés indoka:

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. ██████████ szám alatti ██████████ hrsz-ú lakóház 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és HVT-I. területén helyezkedik el. Az épület lebontása miatt, az önkormányzatnak a jogcím nélküli lakáshasználót – *önkormányzati érdekből, az épület 2015. december 31. napjáig történő kiürítése, illetve lebontása miatt* – el kell helyeznie.

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

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. [REDACTED] szám alatti bontásra kijelölt ingatlanban lakó bérlők/jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésével, az épület bonthatóvá válik.

Az Önkormányzatnak a cserelakás használatba adásával kapcsolatos eljárásban – tekintettel arra, hogy az beköltözhető állapotban van – csupán 50.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 63.500,- Ft összegű kiadása keletkezik, mely összeg a költöztetés díját foglalja magába.

A pénzügyi fedezet a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésben, a 11603 címen nyilvántartott, a Corvin Sétány Program önként vállalt feladat dologi kiadások terhére biztosított.

### IV. Jogsabályi környezet:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú rendelete 2.§ (2) bekezdése alapján:

„(2) Ha a rendelet külön nem rendelkezik, akkor a döntési hatáskör gyakorlására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult.”

A rendelet 66. §-a értelmében:

„(1) Lakás használati megállapodás esetén a lakás használatára, az épület és a lakások fenntartásával kapcsolatos kötelezettségekre, a lakás állapotát és alapterületét érintő munkálatokra a (2) bekezdés szerinti kivételekkel a lakások bérletére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) Használati megállapodás esetén az albérletbe adásra, a lakáscserére, a tartási szerződésre vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni.

(3) Használati megállapodás esetén használatba adónak azt kell tekinteni, amely/aki a rendelet szerint egyébként bérbeadás során a bérbeadói jogokat gyakorolja és kötelezettségeket teljesíti.”

### Határozati javaslat

...../2015.év (.....hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Szigony u. [REDACTED] szám alatti 20,10 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás jogcím nélküli lakáshasználóját, [REDACTED] a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. [REDACTED] szám alatti 27,90 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú krízislakásba helyezi el határozott időre – 3 hónap időtartamra – szóló használati megállapodás megkötésével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. július 27.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontjában foglalt használati megállapodás megkötésére, és az 11603 címen nyilvántartott, a Corvin Sétány Program önként vállalt feladat dologi kiadások terhére maximum 50.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 63.500,- Ft összegig az átköltöztetés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. augusztus 31.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t arra, hogy [redacted] szemben a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. [redacted] szám alatti krízis lakás kiürítése érdekében, a használati megállapodás lejártát követő 60 napon belül, az 1994. évi LIII. tv. (Vht) 183/A. §-ban foglaltak alapján – *mint, önkényes ellen* – gyorsított, nem peres eljárás kezdeményezésével kapcsolatban, a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2016. január 31.

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

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

Budapest, 2015. július 17.

Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *2015.07.21*

JOGI KONTROLL: *[initials]*

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ 2015 JÚL 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMAN EDINA

JEGYZŐ 2015 JÚL 21

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG  
ELNÖKE