

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.12. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práteru [REDAKT] szám alatti lakás bérbeadására

Előterjesztő: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Keresztesi Zoltánné 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:

Korábban [REDAKT] kérelemmel fordult a Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Osztályához, melyben lakhatási problémáinak megoldása érdekében, a segítségüket kérte. Kérelmében előadta, hogy a 1085 Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. [REDAKT] szám alatti magántulajdonát elárverezték.

Kérelmét a Gazdasági Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 2007. október 30. napján tárgyalta, és az 1183/2007.(X.30.) számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy nevezett részére a Budapest VIII. kerület, Práter u. [REDAKT] szám alatti lakás bérbeadásra kerüljön, 1 éves időtartamra, 2008. december 31-ig, tekintettel arra, hogy a bérbeadott lakás bontandó épületben helyezkedett el, és az épület kiürítését 2008. december 31. napjáig végre kellett halytani.

[REDAKT] a szerződés lejártát követően sem tudta lakhatási problémáját megoldani, ezért a Rév 8. Zrt-vel történt előzetes egyeztetés alapján, a Lakásügyi Osztály előterjesztést készített 2008. november 13. napján írásbeli kérelemmel fordult a Gazdasági Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság felé, melyben kérte nevezett jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezését a Budapest VIII. kerület, Práter u. [REDAKT] szám alatti (HVT területen lévő) 1 szobás, komfortos, 26 m² alapterületű lakásba.

A Gazdasági Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság az 1841/2008.(XII.09.) számú határozatával 1 éves bérleti szerződés megkötéséhez járult hozzá, mely bérleti szerződés 2009. november 30. napjáig szól.

Nevezett lakásbérleti szerződésének lejártát követően, az ismételt bérbeadást a Népjóléti Bizottság 2010. augusztus 26. napján megtárgyalta, és az 1650/2010.(VIII.26.) számú határozatában a tárgyi lakás ismételt bérbeadásához a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelet 8. §-a alapján, közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés megkötéséhez, 1 év határozott időre szólóan, költségelvű bérleti díj megfizetésével, előbérleti joggal.

Mivel [REDAKT] a 2010. november 30. napján kelt tulajdonosi nyilatkozatban foglaltaknak (óvadékfizetési kötelezettség, közjegyzői okirat elkészíttetése) nem tett eleget, a bérleti szerződés megkötésére nem került sor.

Tekintettel a jogcím nélküli lakáshasználatra, valamint a tárgyi lakás bérletével/használatával kapcsolatban felhalmozott díjhátraléokra, vele szemben peres eljárás kezdeményezésére került sor.

A kezdeményezett peres eljárás eredményeként a bíróság a tárgyalás hatánapját 2014. január 24. napjára tűzte ki, ahol a lakás kiürítése, és a felhalmozott díjhátralék megfizetése tekintetében – nem jogerős – ítélet született. [REDAKT] az első fokú bíróság ítélete ellen fellebbezést terjesztett elő, ezért lakaskiürítési ügye a Fővárosi Törvényszéken folytatódott tovább.

A Fővárosi Törvényszék – mint másodfokú bíróság – felé előterjesztett keresetében – többek között – előadta, hogy ellentétben a korábban érvényben lévő bérleti szerződés szerinti komfortfokozattal, a tárgyi lakás véleménye szerint félkomfortos komfortfokozatú, és a lakás használatával kapcsolatban fizetendő használati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjakat is ennek megfelelően kívánja fizetni. Ennek kivizsgálására Társaságunk Önkormányzati Házkezelő Irodája bérleményellenőrzést tartott, melynek alkalmával megállapította, hogy a lakás a jelenleg érvényben lévő építési előírások szerint, félkomfortos komfortfokozatúnak felel meg.

Ezt követően a lakáshasználati díj visszamenőlegesen módosításra került, melyre tekintettel, jelentős összegű jóváírás (korrekció) történt a folyószámlán. Mivel a folyószámla korrekcióját követően a még fennmaradt használati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjhátralékát, valamint késedelmi kamat tartozását 2014. szeptember 24. napján maradéktalanul kiegyenlítette, ezért a peres eljárás a bíróságon szünetelésre került.

a tárgyhavi díjakat azóta is folyamatosan fizeti, és lakásbérleti jogviszonyának helyreállítása érdekében 2015. február 11. napján kérelmet nyújtott be, a korábban kezdeményezett peres eljárás – közös kérelem alapján – azóta is szünetel a bíróságon.

A lakás szobaszáma a bentlakó személyek igényjogosultságát nem haladja meg. A kérelmező 2008. decemberétől folyamatosan a lakásban lakik. Vele szemben semmilyen probléma nem merült fel, a lakás használati díját jelenleg 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.

Javasoljuk a Budapest VIII., Práter utca szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 26 m² alapterületű lakás bérbeadását jogcím nélküli használó részére, 1 év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel. 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.

II. A beterjesztés indoka:

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

III. 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 bevételeit képezi.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelet 22/C. § alapján:

„ (1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb öt éves 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.”

Fentiekre való tekintettel, az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő.

Határozati javaslat

...../2015. év (...hó. .nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1) hozzájárul a hatályos rendelet 22/C. §-a alapján, [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII., Práter utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 26 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 1 év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel. A bérleti szerződés az egy év lejártát követően kérelemre, a mindenkor hatályos rendelet feltételei alapján 5 évre meghosszabbítható.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. szeptember 7.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozati javaslat 1.) pontjában foglaltak alapján, a bérleti szerződés megkötésére.

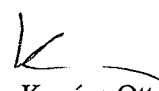
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. október 31.

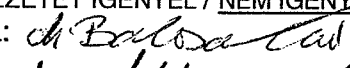
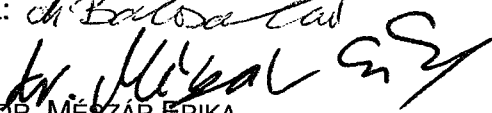
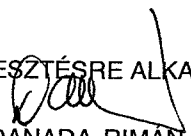
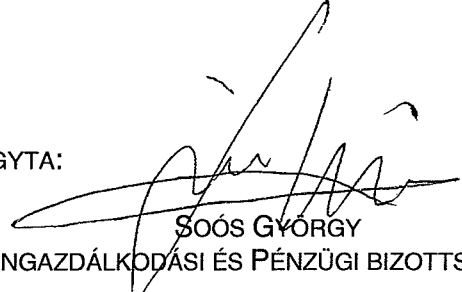
- 3) amennyiben a bérleti szerződés megkötésre kerül, hozzájárul ahhoz, hogy a Fővárosi Törvényszéken – mint másodfokú bíróságon – jelenleg szünetelő lakáskiürítési eljárás megszüntetésre kerüljön. Felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a peres eljárás megszüntetésének kezdeményezésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. október 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. augusztus 28.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ÉRIKA	
ALJEGYZŐ	2015. SZEPT 01.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DÁNADA-RIMÁN EDINA	SOÓS GYÖRGY
JEGYZŐ	A VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
2015. SZEPT 02.	

