

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.6 .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS  
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 2-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. [REDACTED] 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:**

A 2006. szeptember 27. napján kelt bérleti szerződés szerint a Budapest VIII., Práter u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 62,59 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérlője 2006. szeptember 27. napjától [REDACTED] született: [REDACTED] volt. A lakás bérbeadása határozatlan időtartamra szól.

[REDACTED] bérleti jogviszonya halálával 2010. december 11. napján megszűnt. A bérlő halála után a lakásban néhai bérlő unokája [REDACTED] született: [REDACTED] – és annak élettársa, [REDACTED] maradt vissza. A tárgyi lakást [REDACTED] és annak élettársa 2010. december 12. napjától jogcím nélkül, életvitelszerűen használja.

Korábban [REDACTED] -al szemben – a felhalmozott jelentős összegű díjhátraléokra, valamint a jogcím nélküli lakáshasználatra tekintettel – peres eljárás kezdeményezésére került sor. Tekintettel azonban arra, hogy nevezett a hátralék rendezése érdekében Társaságunkkal 2014. április 2-án részletfizetési megállapodást kötött, a vele szemben kezdeményezett peres eljárás a Pesti Központi Kerületi Bíróságon szünetelésre került.

A 2014. április 2-án, majd – a Hálózat Alapítvány Kuratóriuma által megítélt 400.000,- Ft összegű támogatás miatt – 2015. szeptember 23-án módosított részletfizetési megállapodásban foglalt fizetési feltételeknek [REDACTED] maradéktalanul eleget tesz.

Aktuális kimutatásunk szerint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal szemben, [REDACTED] jogcím nélküli használónak a Budapest VIII. kerület, Práter u. [REDACTED] szám alatti lakás jogcím nélküli használatával kapcsolatban, a Hálózat Alapítvány által megítélt támogatás levonásának figyelembevételével 589.675,- Ft tőke összegű díjhátralékot

tartunk nyilván. Jelenleg lejárt lakbér/használati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjhátralékot nem tartunk nyilván. A bérlemény rendezett, és a lakást rendeltetésszerűen használja.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 32. § (2)- (3) bekezdése alapján [REDAKT] nem jogosult a bérleti jog folytatására, tekintettel arra, hogy a bérbeadó 2008. január 7. napján kiadott befogadó nyilatkozat 2. pontja alapján „ A bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakást 15 napon belül ingóságaitól kiürítve elhagyni”.

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. [REDAKT] al szemben nem állnak fenn a fentiekben hivatkozott rendeletben megjelölt kizáró okok egyike sem.

A lakás nagysága [REDAKT] lakásigény jogosultságát nem haladja meg.

[REDAKT] nak a szerződés megkötése után 29.142,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik. Ezen felül a kapcsolódó különszolgáltatási díjakat - szemétszállítási díj 1.951,- Ft/hó + Áfa, valamint központi fűtés címén jelenleg: 12.344,- Ft/hó + Áfa (az épület ház központi fűtéses) – köteles megfizetni bérbeadó részére (a lakás hiteles mellékvízmérő órával felszerelt). A leendő bérlő vállalja a Rendelet 25. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint fizetendő óvadék (az alaplakbér 2 havi, azaz 48.570,- Ft összegének) megfizetését.

[REDAKT] kérelmezőnek 2008. január 16. napjától bejelentett lakóhelye a fenti cím. Vele szemben – a hátralékon kívül – sem karbantartási kötelezettség elmulasztása, sem magatartásbeli probléma nem merült fel. Jelenleg a lakás havi használati díját – a részletfizetési megállapodásban vállalt részletek összegének megfizetésével egyidejűleg – rendszeresen fizeti. [REDAKT] bérbeadási kérelmében leírtakat – miszerint ápolta, és gondozta nagymamáját – a házban lakó bérlők a lakásgazdálkodási irodán jegyzőkönyven tett nyilatkozatukkal alátámasztottak.

Fentiekre hivatkozással javasoljuk a Budapest VIII., Práter u. [REDAKT] szám alatti 1,5 szobás, összkömfortos komfortfokozatú, 62,59 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérbeadását [REDAKT] visszamaradt jogcím nélküli használó részére; egy év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel.

## II. A betérjesztés indoka:

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. 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.

#### IV. Jogszabályi környezet:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: *Lakástörvény*) 32. § (2)- (3) bekezdése alapján [redacted] nem jogosult a bérleti jog folytatására, tekintettel arra, hogy a bérbeadó 2008. január 7. napján kiadott befogadó nyilatkozat 2. pontja alapján „ *A bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakást 15 napon belül ingóságaitól kiürítve elhagyni*”.

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 22/C. § alapján:

„ (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.*”

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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelet 22/C. §-a, valamint 43-47. §-ban foglaltak alapján, [redacted] jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII., Práter utca [redacted] szám alatti 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 62,59 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvé összkomfortos 29.142,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához, 1 év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. november 2.

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


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

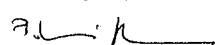
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
(megfelelő aláhúzendó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon


Budapest, 2015. október 26.

  
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 ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

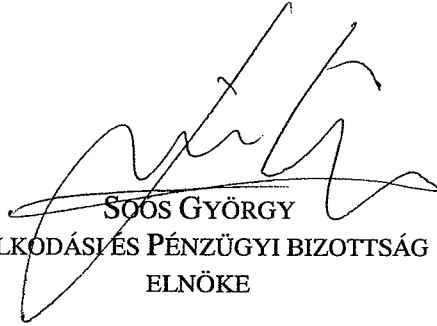
JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG  
ELNÖKE

705 046 77

