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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.14. ....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőris u. [redacted] szám alatti lakás szolgálati jelleg törlésére, és a lakás bérbeadására

Előterjesztő: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Zsemberi Magdolna 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:

Néhai [redacted] házfelügyelőnek 2008. január 17. napján kelt, határozott időre – *a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft-nél fennálló munkaviszonyának idejére* – szóló lakásbérleti szerződése volt a Budapest VIII. kerület, Kőris u. [redacted] szám alatti, 1 szobás, 26,97 m^2 alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú szolgálati lakásra.

Nevezett a házfelügyelői teendőket 2007. augusztus 7. napjától látta el. Házfelügyelői munkaviszonya 2008. április 10. napján közös megegyezéssel megszűnt, tekintettel arra, hogy – *súlyos betegsége folytán* – a munkaképessége megváltozott, így a házfelügyelői teendőket már nem tudta ellátni.

[redacted] 2008. október 6-án a Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztályára benyújtott kérelmében kérte az általuk lakott házfelügyelői lakás szolgálati jellegének törlését. [redacted] a szolgálati lakásba élettársával, [redacted] és közös gyermekeikkel, [redacted]l, és [redacted]val együtt lakott életvitelszerűen, ahol mindannyian állandó bejelentett lakcímet is létesítettek.

[redacted] 2012. június 12. napján elhunyt, és a lakást azóta is élettársa [redacted] és két közös gyermekük lakja életvitelszerűen.

Élettársának halálát követően, [redacted] kérelmet nyújtott be, melyben kérte a lakás szolgálati jellegének törlését, és a lakás részére történő bérbeadását. Közös gyermekeik, [redacted] és [redacted]rásos nyilatkozatot tettek, melyben arról nyilatkoztak, hogy a lakást a továbbiakban is családtagként kívánják használni, és nem kívánnak édesapjukkal bérlőtársi jogviszony létesíteni. Társaságunk Önkormányzati Házkezelő Irodájának tájékoztatása alapján, [redacted] és gyermekei a lakást rendeltetésszerűen használják, velük szemben magatartásbeli probléma nem merült fel.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az Önkormányzati Házkezelő Iroda tájékoztatása szerint, az épület takarításával kapcsolatos teendőket jelenleg is háztakarító látja el, ezért az épületben – javaslatuk szerint – nincs szükség házfelügyelő alkalmazására.

[redacted] kérelmező a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjakat [redacted] volt bérlő halála óta is rendszeresen megfizeti, ezért a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben díjtartozása nincs.

[redacted]l szemben nem áll fenn a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) megjelölt kizáró okok egyike sem, ezért a lakás nevezett részére bérbe adható.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ – Családsegítő Központtól környezettanulmányt kértünk a jogcím nélküli használóval kapcsolatban. A Családsegítő Központ tájékoztatása szerint, [redacted]l nincs aktív kapcsolata sem a Családsegítő Központnak, sem a Gyerekjóléti Szolgálatnak.

A Budapest VIII. kerület, Kőris u. [redacted]zám alatti épület 100 % önkormányzati tulajdonú, melyben 22 lakás van.

Fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII. kerület, Kőris u. [redacted]zám alatti, 1 szobás, 26,97 m^2 alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú házfelügyelői lakás szolgálati jellegének

törlését, és a lakás bérbeadását [redacted] jogcím nélküli lakáshasználó részére, 5 év határozott időtartamra, előbérleti jog biztosításával, óvadékfizetési kötelezettséggel.

II. A beterjesztés indoka:

A Rendelet 22/C. § értelmében, a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadásról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés célja a bérlő halála után 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 szolgálati lakásban élő házfelügyelők helyzetét a Tulajdonosi Bizottság 629/2006.(VI.07.) TB számú határozat 6. pontja az alábbiak szerint rendezte:

„6.) hozzájárul, hogy amennyiben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben lévő aktív házfelügyelő munkaviszonya megszűnik úgy a volt házfelügyelő a jelen előterjesztés I.1. pontja alapján kerüljön elhelyezésre."

A hivatkozott előterjesztés I.1. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„I.1. Amennyiben a szolgálati lakás kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben található és a házfelügyelő munkaviszonya
a) önhibáján kívül szűnik meg, és a lakás nem haladja meg az igényjogosultságát, úgy a lakás szolgálati jellegéről a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. külön intézkedés nélkül lemond, a lakás bérbeadásra kerül a volt házfelügyelő részére. Az aktuális állapot függvényében visszapótlási kötelezettség áll fenn az Önkormányzat részéről az 1/3-2/3 arány fenntartása érdekében. Amennyiben a lakás szobaszáma meghaladja a volt házfelügyelő igényjogosultságát, úgy másik – igényjogosultságának megfelelő – lakásban kell elhelyezni. A megüresedett lakást a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. hasznosítja az aktuális állapot függvényében az 1/3-2/3 arány fenntartása érdekében."

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22/C. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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."

A fizetendő lakbér mértéke a Rendelet 43-47. §-ban foglaltak alapján, a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezők figyelembe vételével kerül meghatározásra.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

1) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kőris u. [redacted]. szám alatti, 1 szobás, 26,97 m^2 alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú házfelügyelői lakás szolgálati jellegének törléséhez.

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

2) hozzájárul a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. §-a, valamint 43-47. §-ban foglaltak alapján, [redacted] lakcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII. kerület, Kőris u. [redacted] szám alatti, 1 szobás, 26,97 m^2 alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú lakás – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű komfort nélküli 2.961,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával, óvadékfizetési kötelezettséggel.

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

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontjában foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 31.

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

Budapest, 2015. november 27.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ZSEMBERI MAGDOLNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGELNÖKE