

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

37sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 22-i

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Fecske 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 Budapest VIII. kerület, Fecske u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,00 m² alapterületű lakás bérlője 1965. május 22. napjától [REDACTED] (született: [REDACTED] volt). A lakás bérbeadása határozatlan időtartamra szól.

Bérbeadó 2000. március 29. napján kelt tulajdonosi nyilatkozatával hozzájárult [REDACTED] – unoka – lakásba történő befogadásához, mely alapján [REDACTED] 2000. április 12. napjától kezdődően állandó bejelentett lakóhelyet létesített.

[REDACTED] bérleti jogviszonya halálával 2013. február 27. napján megszűnt. A bérlő halála után a lakásban néhai bérlő unokája, [REDACTED] maradt vissza. A tárgyi lakást [REDACTED] 2013. február 28. napjától jogcím nélkül lakja, aki a lakás bérleti díjával megegyező használati-, valamint kapcsolódó különszolgáltatási díjakat a bérlő halála óta is rendszeresen fizeti. A bérlemény rendezett, a lakás rendeltetésszerű használatát a lakáshasználó biztosítja.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (*Lakástörvény*) 32. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta, és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek unokája befogadásához hozzájárulást kellett kérnie a bérbeadótól, és a 2000. március 29. napján kiadott befogadó nyilatkozat 2. pontja is tartalmazza, hogy – a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakást 15 napon belül ingóságaitól kiürítve elhagyni – [REDACTED] nem jogosult a bérleti jogviszony folytatására.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 9 § (6) bekezdésének a) pontjában foglaltak alapján, a bérlő után visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak sem az általa használt, sem másik lakás nem adható bérbe, ha az elhunyt bérlő után a bérleti jogviszonyának folytatására jogosult személy lakik a lakásban. Tekintettel arra, hogy a bérlő után jogviszony folytatására jogosult személy nem lakott a lakásban, ezért [REDACTED] visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak az általa használt lakás bérbeadható.

A lakás nagysága [REDACTED] lakásigény mérték jogosultságát nem haladja meg.

Tekintettel arra, hogy a Rendelet alapján a jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni, [REDACTED] ak a szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – ugyanannyi, azaz 6.149,- Ft/hó + ÁFA összegű (bérleti) díjfizetési kötelezettsége keletkezik. Ezen felül a

kapcsolódó különszolgáltatási díjakat - személyszállítási díj 1.951,- Ft/hó + ÁFA, 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 12.810,- Ft összegének) megfizetését.

██████████ kérelmezőnek 2000. április 12. napjától bejelentett lakóhelye a fenti cím. Vele szemben sem karbantartási kötelezettség elmulasztása, sem magatartásbeli probléma nem merült fel. Jelenleg a lakás havi használati díját rendszeresen megfizeti, ezért ██████████ jogcím nélküli használatnak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben használati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjhátraléka nincs.

██████████ bérbeadási kérelmében leírtakat – miszerint ápolta, és gondozta nagymamáját – a házban lakó bérlők a Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Irodán felvett jegyzőkönyvben tett nyilatkozatukkal alátámasztották.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Budapest VIII., Fecske u. ██████████ szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,00 m² alapterületű lakás bérbeadását ██████████ visszamaradt jogcím nélküli használat 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 lakáshasználat részére történő bérbeadásról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a visszamaradt jogcím nélküli használat 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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (*Lakástörvény*) 32. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta, és a bérlő halálakora életvitelszerűen a lakásban lakott. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek unokája befogadásához hozzájárulást kellett kérnie a bérbeadótól, és a 2000. március 29. napján kiadott befogadó nyilatkozat 2. pontja is tartalmazza, hogy – *a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakást 15 napon belül ingóságaitól kiürítve elhagyni* – ██████████ nem jogosult a bérleti jogviszony folytatására.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 9 § (6) bekezdésének a) pontjában foglaltak alapján, a bérlő után visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználatnak sem az általa használt, sem másik lakás nem adható bérbe, ha az elhunyt bérlő után a bérleti jogviszonyának folytatására jogosult személy lakik a lakásban. Tekintettel arra, hogy a bérlő után jogviszony folytatására jogosult személy nem lakott a lakásban, ezért ██████████ visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználatnak az általa használt lakás bérbeadható.

A 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 használat 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 használat – kérelem beadásának napját megelőző

– legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, az esetleges tartozással, vagy tartozás részleteivel együtt.”

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbedásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. §-a, valamint 47. §-ban foglaltak alapján, [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII. kerület, Fecske-utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,00 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű komfort nélküli 6.149,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbedásához, 1 év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 22.

- 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: 2016. április 30.

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

Budapest, 2016. február 15.

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

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE