

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

38.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 29-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Illés u. [REDACTED] szám alatti lakás bérbeadására

Előterjesztő: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: 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

Az 1995. szeptember 29. napján kelt bérleti szerződés szerint a Budapest VIII. kerület, Illés u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 28,70 m² alapterületű lakás bérlője [REDACTED] volt, a lakás bérbeadása határozatlan időre szólt. 2006. július 17. napján a bérleti szerződés a lakás tulajdonságainak változása miatt módosításra került tekintettel arra, hogy a bérlő saját költségén komfortosította a lakást.

[REDACTED] bérlő és [REDACTED] 2011. február 7. napján tartási szerződést kötöttek egymással. A benyújtott tartási szerződéshez a bérbeadó 2011. április 11. napján hozzájárult.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (*Lakástörvény*) 32. § (1) bekezdése szerint:

„A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
- az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá
- a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

[REDACTED] 2011. július 26. napján elhunyt. Tekintettel arra, hogy a tartási szerződéshez a bérbeadó hozzájárult, de hozzájárulástól a bérlő haláláig nem telt a törvényben meghatározott egy év, a bérlő halála után az eltartó, [REDACTED] nem volt jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására.

[REDACTED] a tárgyi lakást a bérlő halála óta, jogcím nélkül, életvitelszerűen lakja, aki – lakáshelyzete megoldása érdekében – bérbevételi kérelmet nyújtott be. Kérelmezőnek 2011. május 23. napjától a bejelentett lakóhelye a fenti cím. Vele szemben sem karbantartási kötelezettség elmulasztása, sem magatartásbeli probléma nem merült fel. A lakás havi használati díját rendszeresen megfizeti, ezért [REDACTED] jogcím nélküli használónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben használati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjhátraléka nincs. A bérlemény rendezett, a lakás rendeltetésszerű használatát a lakáshasználó biztosítja.

Tekintettel arra, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: *Rendelet*) alapján a jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni, [REDACTED] ek a szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – ugyanannyi, azaz 8.334,- Ft/hó + ÁFA összegű (bérleti) díjfizetési kötelezettsége keletkezik. Ezen felül a kapcsolódó különszolgáltatási díjakat (szemétszállítási díj) 1.951,- Ft/hó + ÁFA köteles megfizetni bérbeadó részére (a lakás hiteles

11

mellékvízmérő órával felszerelt). A leendő bérlő vállalja a Rendelet 25. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint fizetendő óvadék (az alaplakbér 2 havi, azaz 20.836,- Ft összegének) megfizetését.

A lakás nagyságát és komfortfokozatát figyelembe véve [REDACTED] részére a lakás határozott időre bérbe adható.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Illés utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28,70 m² alapterületű lakás bérbeadását [REDACTED] visszamaradt jogcím nélküli használat részére, 1 év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel.

II. A betervezés 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 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 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 bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. §-a, valamint a 47. §-ban foglaltak alapján [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználat részére az általa lakott Budapest VIII. kerület, Illés utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28,70 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú lakás – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelví komfort nélküli 8.334,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához, 1 év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 29.

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

 2

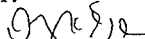
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

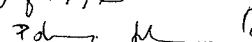
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdető táblán honlapon


Budapest, 2016. február 22.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

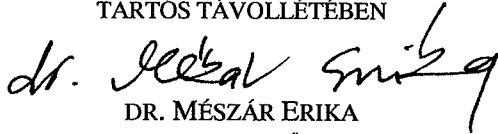

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

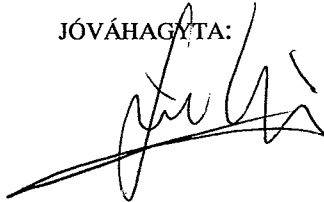
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

