

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

45
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 13-i ülésére

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

Előterjesztő: Farkas Örs 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

A 2008. július 14. napján kelt bérleti szerződés alapján a Budapest VIII. kerület, Kun u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, félkomfortos, 26,70 m² alapterületű lakás bérlője [REDACTED] volt, a lakás bérbeadása határozatlan időre szól. Bérlő korábban a Budapest VIII. kerület, Práter utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli, 20,43 m² alapterületű lakást bérelte, de az épület rehabilitációja miatt elhelyezésre került a Kun utcai bérlakásba.

A bérleti szerződés szerint a bérlővel együtt költöző személyek: [REDACTED] (a bérlő barátja), és [REDACTED] (a bérlő gyermeke) voltak. [REDACTED] a bérlő, még a Práter utcai lakásba – tulajdonosi engedéllyel – fogadta be.

[REDACTED] 2011. június 18. napján elhunyt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (2) bekezdése szerint:

„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.”

A lakás bérleti jogának folytatására [REDACTED] kérelmet nyújtott be. Az ügyintézés során megtartott tanúmeghallgatások alkalmával megállapítást nyert, hogy kérelmező nem lakott a tárgyi lakásban életvitelszerűen édesapjával, ezért a törvényi feltételnek nem felelt meg. [REDACTED] ezt a tényt azzal magyarázta, hogy az 1 szobás lakásban édesapjával, és annak barátjával nehézkes volt az együttélés.

[REDACTED] jogviszony folytatásra irányuló kérelme a 2012. november 23. napján kelt bérbeadói nyilatkozatban elutasításra került.

[REDACTED] ezt követően jogorvoslati kérelemmel fordult a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz, melyet a 2013. április 30. napján kelt, és 2013. szeptember 5. napján jogerőre emelkedett 17.P.54.881/2012/3. számú végzésben – a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül – a bíróság elutasított, tekintettel arra, hogy [REDACTED] – mint felperes – a keresetlevelet illeték lerovása nélkül, hiányosan nyújtotta be.

Handwritten signature

██████████ 2014 márciusában ismét felkereste a Lakásgazdálkodási Irodát, ahol újra kérelmezte a lakásbérleti jogviszonyának rendezését. Tekintettel arra, hogy időközben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételéről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) változása ügyét kedvezően befolyásolta, tájékoztattuk őt arról, hogy lakáshelyzete – tulajdonosi döntés alapján, a Rendelet által előírt feltételek mellett – rendezhető.

██████████ a lakás bérleti díjával azonos mértékű lakáshasználati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat néhai édesapja halála óta megfizeti, és a korábban fennálló hátralékot pedig a 2014. május 9. napján 9 hónapra megkötött részletfizetési megállapodás alapján már kiegyenlítette.

Néhai bérlő barátja, a lakásból időközben elköltözött.

██████████ jogcím nélküli használóval szemben nem áll fenn a Rendeletben megjelölt kizáró okok egyike sem, ezért a lakás részére bérbe adható. A lakás nagysága ██████████ lakásigény jogosultságát nem haladja meg.

A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ tájékoztatása szerint, az ügyfél Központjukkal utoljára 2012 decemberében vette fel a kapcsolatot, amikor is jogi segítséget kért tőlük bérleti szerződésének ügyében. Korábban díjhátralékkezelési tanácsadásukat vette igénybe, és a felhalmozott tartozást sikerült rendeznie, az intézménnyel megfelelően együttműködött. A családlátogatás alkalmával a Központ munkatársai a lakást tisztának, rendezettnek, és a megfelelő berendezési tárgyakkal felszereltnek, valamint karbantartottnak ítélték meg.

A szerződés megkötése után bérlőnek – ugyanannyi, mint jelenleg – azaz 6.049,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik, melyen felül a kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat (szemétszállítási díj 1.951,- Ft + ÁFA, víz- és csatornadíj 4.884,-Ft + ÁFA) köteles megfizetni. A leendő bérlő vállalja a Rendelet 25. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint fizetendő óvadék (az alaplakbér 2 havi, azaz 12.602,- Ft összegének) megfizetését.

A Budapest VIII. kerület, Kun u. ██████████ szám alatti épület Társasház, melyben jelenleg 5 db önkormányzati tulajdonú lakás van.

Fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII. kerület, Kun utca ██████████ szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 26,70 m² lakás bérbeadását ██████████

██████████ jogcím nélküli használó részére, egy év határozott időre szólóan – a lakás csökkentő-növelő tényezők figyelembe vétele nélküli lakbérének 2 havi összegével azonos mértékű – óvadékfizetési kötelezettséggel.

II. A betérjesztés indoka

A Rendelet 22/C. §-a értelmében a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakás bérbeadásról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a 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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) 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.”

A Rendelet 25. § (1) bekezdés a.) pontjában foglaltak alapján:

„A lakás bérlője, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, új bérbeadás esetén a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértékeköltséggelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege.”

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.) rendelet 22/C. §-a, valamint a 47. §-ban foglaltak alapján [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére, a Budapest VIII. kerület, Kun u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 26,70 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvé félkomfortos 6.049,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához, egy év határozott időre szólóan, óvadékfizetési kötelezettséggel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

- 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: 2016. július 15.

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. június 7.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rd* *mi*

JOGI KONTROLL: *dr. m. r.*

ELLENŐRIZTE:

dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016 JÚN 07

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

dr. Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 JÚN 07

JÓVÁHAGYTA:

Soos György
SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

af
fabat

4 *af*